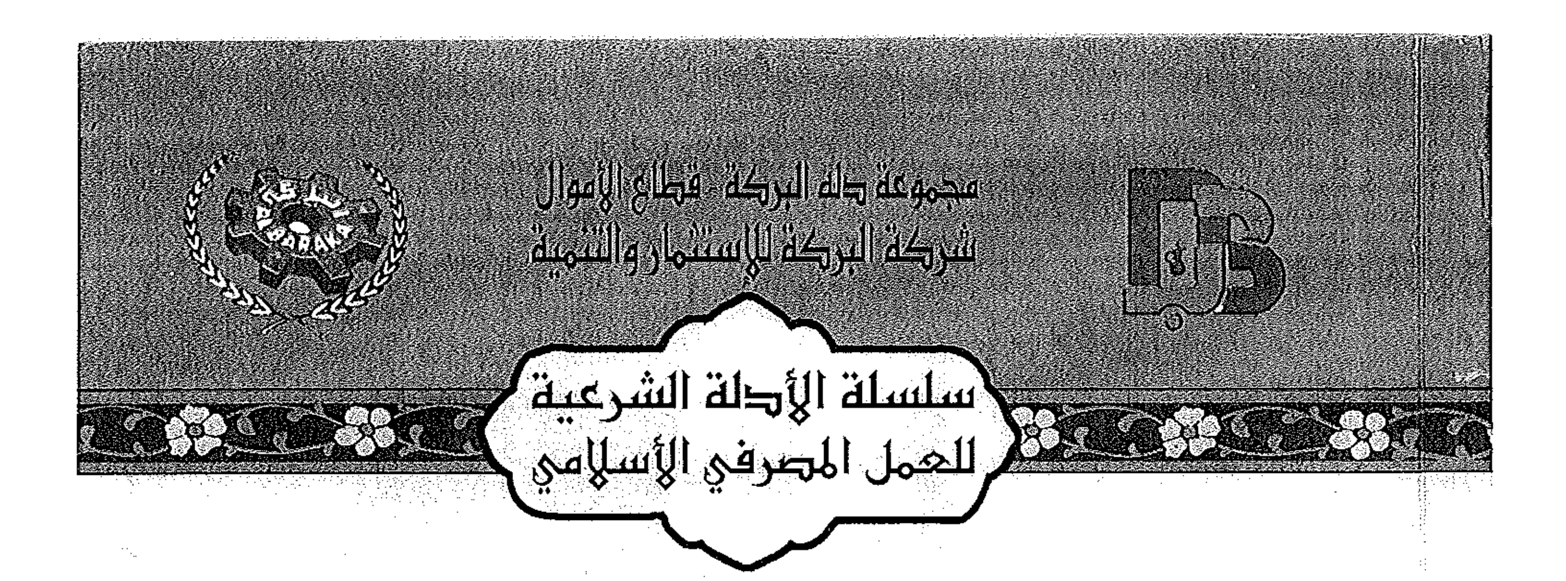
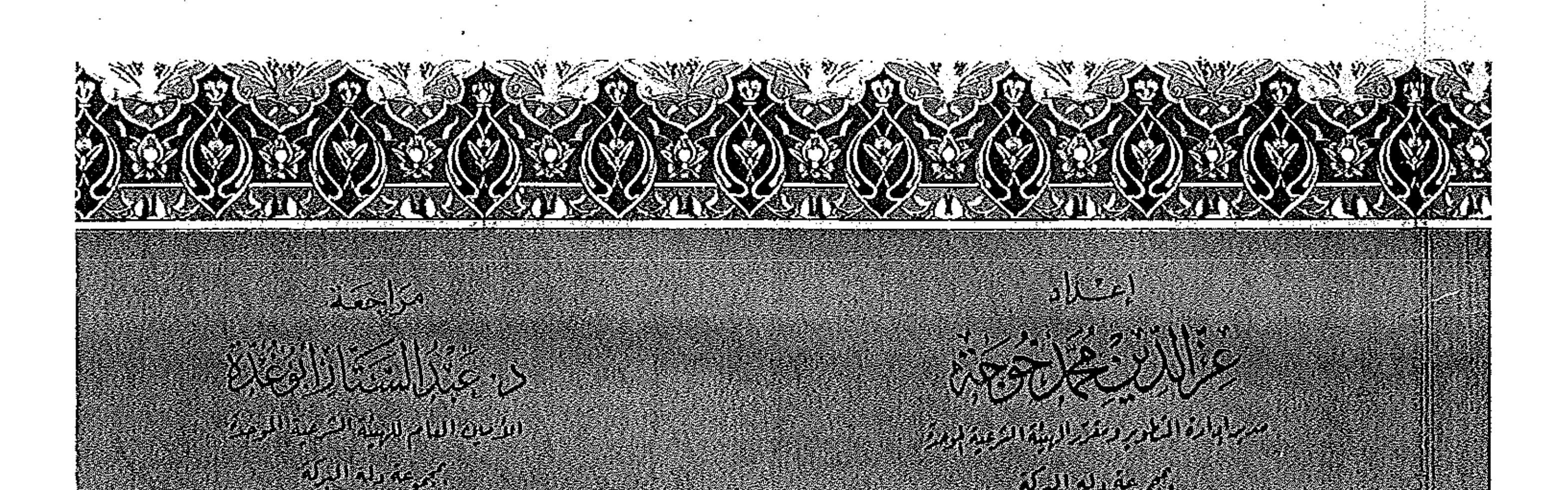
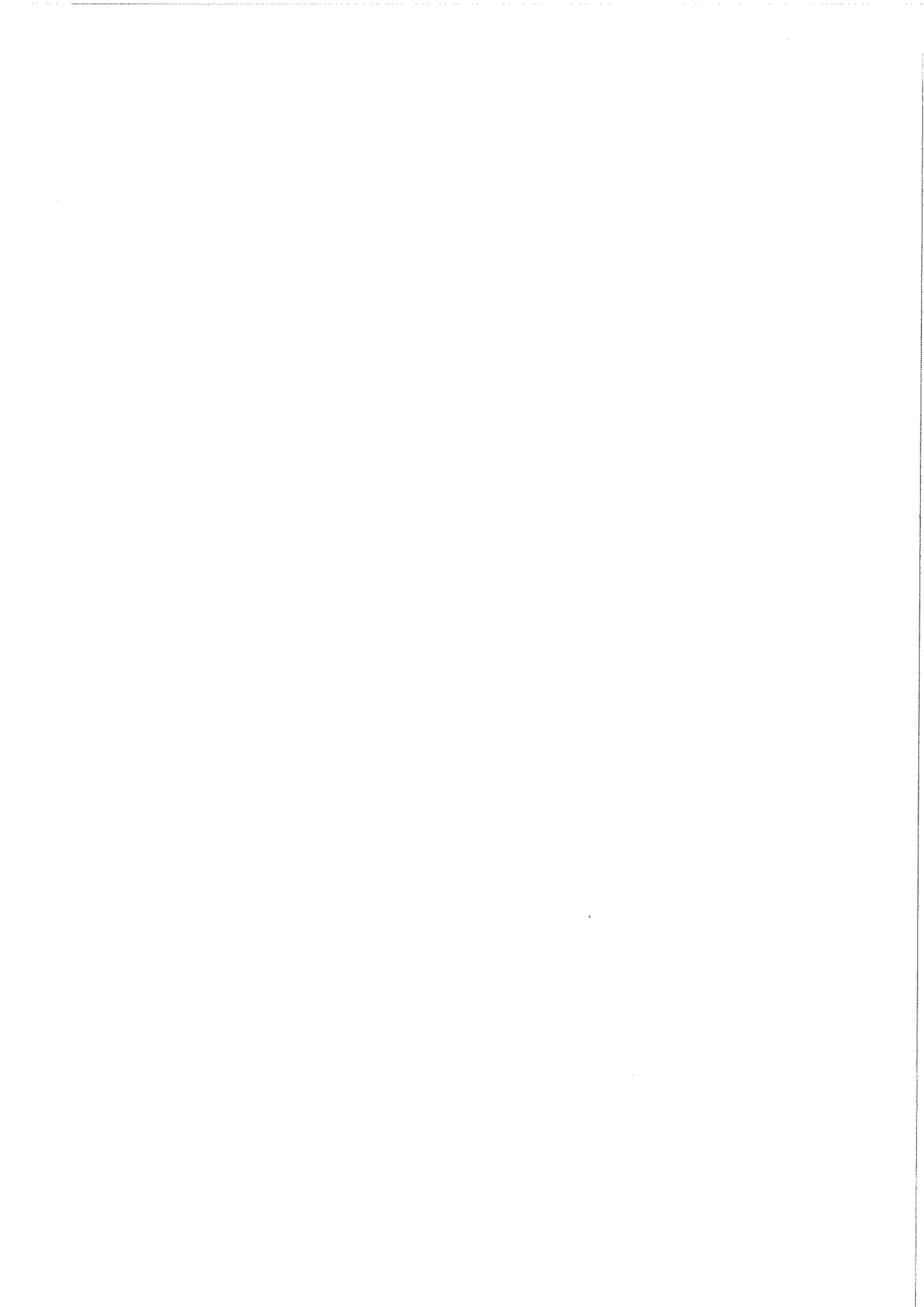


الدليل الشرعي للإجارة





مجموعة دله البركة . قطاع الأموال
شركة البركة للاستثمار والتنمية



الدليل الشرعي للإجارة

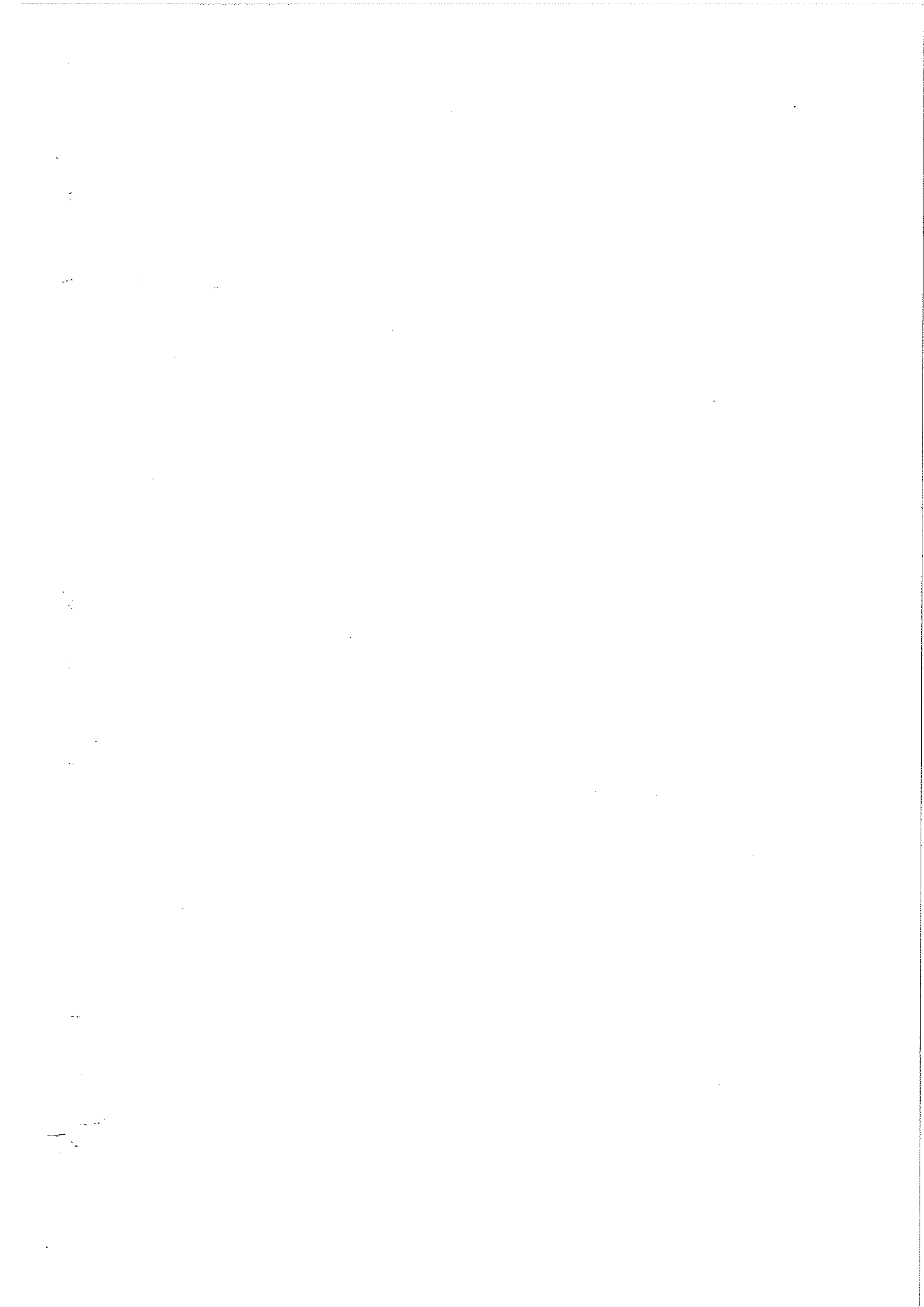
إعداد
عز الدين محمد خوجة
مدير إدارة التطوير ومقرر الهيئة الشرعية الموحدة
بمجموعة دله البركة

مراجعة
د. عبد الستار أبو غدة
الأمين العام للهيئة الشرعية الموحدة
بمجموعة دله البركة

الطبعه الاولى

١٤١٩هـ - ١٩٩٨م





بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وصحبه ومن والاه ،،

لقد يسّر الله تعالى لمجموعة دله البركة أن تصدر العديد من المطبوعات التي تتناول القضايا المصرفية الإسلامية المعاصرة، وكذلك المراجع التي تتناول الفتاوى الحديثة الصادرة عن علماء موثوق بعلمهم وتديّنهم، مما جعلها مرجعا علميا أساسيا لأعمال اللجان الشرعية والمؤسسات المالية والجامعات والمراكز ومختلف الباحثين المهتمين .

ولقد كان من بين آخر المطبوعات في هذا الخصوص فتاوى ندوات البركة، وفتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة .

واستمرارا في مواصلة نشر الثقافة الاقتصادية الفقهية الإسلامية لكل العاملين في مجموعة دله البركة، ولكل المتعاملين معها، والمتابعين لمسيرتها، ولكل مسلم يسعى لأن يكون عمله في اكتساب المال واستماره متفقا مع أحكام الشريعة الإسلامية، لكل هؤلاء نقدّم سلسلة جديدة من مطبوعاتنا وهي " سلسلة الأدلة الشرعية للعمل المصرفي الإسلامي " . وتعتبر هذه الادلة محاولة لجمع شتات المسائل الفقهية المتعددة لنشاطات المؤسسات المالية الاسلامية، وهي تهدف إلى تبسيط عرض تلك المسائل وأحكامها الشرعية والاجرائية بما يخدم وييسر الرجوع إليها عند الحاجة .

ولا يخفى أن هذه الأدلة أصبحت في وقتنا الحاضر مطلبا ملحا لدى المصارف الإسلامية، وقد صدرت توصيات عديدة بشأنها من مختلف الندوات والمؤتمرات والملتقيات ذات العلاقة، ولا سيما ما صدر في إجتماع الاستثمار للبنوك الإسلامية المنعقد بدولة قطر عام ١٩٩٦ .

إن هذا الكتاب هو الدليل الشرعي الثاني من السلسلة وهو مخصص للاجارة، وقد تحمّل الأستاذ عزالدين خوجة عناء البحث في المراجع الفقهية وفي مختلف الفتاوى المعاصرة لإعداد هذا الدليل في شكله المميّز كما هو بين أيدكم، ثم قام الدكتور عبدالستار أبوغدة الأمين العام للهيئة الشرعية الموحدة بمراجعته، كما تم عرض هذا الدليل ومناقشته في الاجتماع الرابع لقطاع الأموال المنعقد بتونس في مايو ١٩٩٧م .

ولا يفوتني هنا أن أتوجه إلى كافة العاملين بالمجموعة للأخذ بما جاء في هذا الدليل، ولا سيّما الأشخاص ذوي العلاقة بعمليات الاجارة، وذلك تنفيذا للعهد الوظيفي لمجموعة دله البركة الذي ينص بنده العاشر على : " مراعاة مبادئ وأحكام الشرعية الإسلامية في جميع التطبيقات والمهام الموكول إليّ أداؤها، وذلك من خلال الجهات المنوط بها إبداء الرأي الشرعي في المجموعة " .

أسأل الله تعالى أن تكون هذه السلسلة نافعة لكل المسلمين، وأدعوه عز وجل أن يجعل هذا العمل في ميزان حسنات سعادة رئيس المجموعة الشيخ صالح عبدالله كامل لحرصه الدائب على توفير أسباب ووسائل الالتزام التام بأحكام الشرعية الإسلامية في تطبيقات المجموعة، فجزاءه الله خير الجزاء .

والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ،،،

د. صالح جميل ملائكة

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه

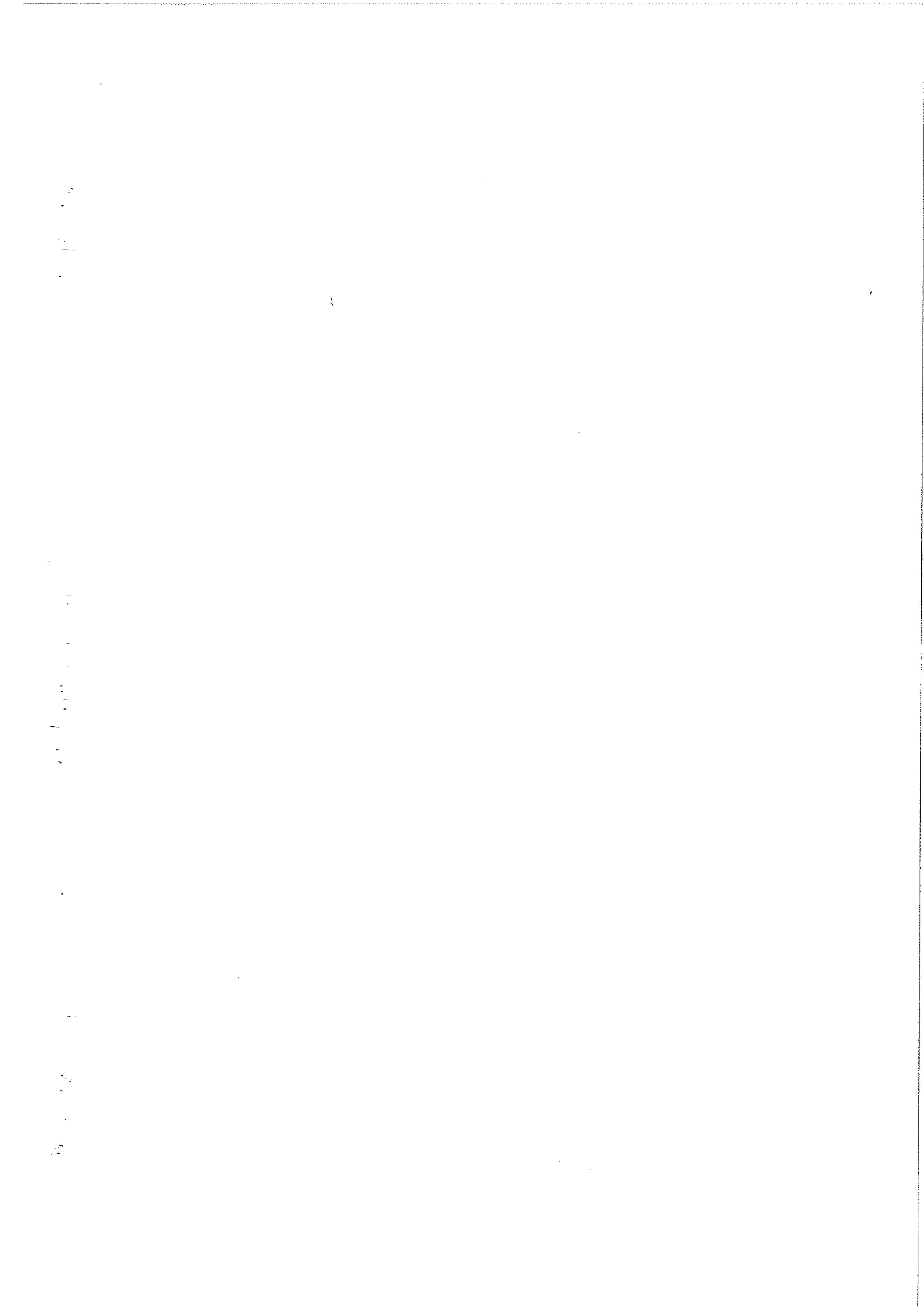
إن مما يثري أدبيات العمل المصرفي الإسلامي طرح الأدلة العملية لصيغ التمويل والاستثمار . وقد سبق ان أعدّ الأستاذ عزالدين خوجة الدليل الشرعي للمرابحة التي هي أكثر الصيغ تطبيقا في المؤسسات المالية . وهذا الدليل يشرح بالتفصيل صيغة الإجارة التي تكاد تزاحم المرابحة في استخدامها حيث إنها تجمع بين صفتي التمويل والاستثمار : وقد تمت مناقشته في الاجتماع الرابع لقطاع الأموال المنعقد بتونس في أكتوبر ١٩٩٨م .

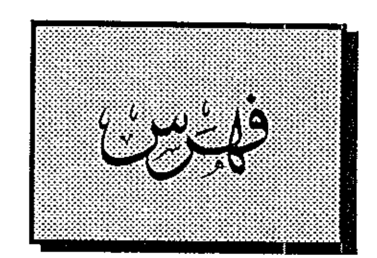
وقد تناول الدليل دراسة الجوانب الفقهية التي يحتاج إليها العاملون في المؤسسات المالية الإسلامية، بالإضافة إلى دراسة عدد من الحالات التطبيقية العملية ليجمع بين الجانب النظري والشرعي والجانب الفني الإجرائي . وقد لمست من خلال مراجعتي لهذا الدليل مدى الجهد الذي بذل في إعداده، والتوثق من بياناته، ومراعاة الفقه المصرفي الصادر عن المجامع والمؤتمرات والندوات وهيئات الرقابة الشرعية .

وهذا يسهم في تنسيق العمل المصرفي الإسلامي ويساعد على الدخول في عمليات مشتركة قائمة على صيغة الإجارة المشهود لها بالحيوية والتنوع وتلبية شتى المطالب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

د. عبدالستار أبوغدة





١ العميل المستأجر

٢ العين المؤجرة

٣ صيغة العقد ومدته

٤ الشروط في الاجارة

٥ تسليم الغين

٦ استعمال العين

٧ أحكام الأجرة

٨ الضمانات في الاجارة

٩ صيانة العين

١٠ التأمين على العين

١١ حقوق المؤجر

١٢ حقوق المستأجر

١٣ هلاك العين

١٤ انتهاء وفسخ الاجارة

١٥ الاجارة التمليكية

الفهرس المفصل

(١) العميل المستأجر

١ (١/١) : الاجارة لغير المسلم ٣٥
٢ (٢/١): الاجارة لمن اشتريت منه العين ٣٦
٣ (٣/١): العميل المستأجر شريك للبنك ٣٩

(٢) العين المؤجرة

٤ (١/٢) : تأجير العين لمن يستخدمها دون مراعاة الأحكام الشرعية ... ٤٥
٥ (٢/٢) : تأجير عين غير موجودة حين التعاقد........ ٥٠
٦ (٣/٢) : بيع حق التملك الزمنى ٥٣
٧ (٤/٢) : تأجير الأسهم ٥٥
٨ (٥/٢) : تأجير أرض ٥٦
٩ (٦/٢) : خصائص المنفعة المعقود عليها ٦٠

(٣) صيغة العقد ومدته

١٠ (١/٣) : لزوم العقد ٦١
١١ (٢/٣) : الخيارات في عقد الاجارة ٦٣
١٢ (٣/٣) : الاجارة المضافة ٦٥
١٣ (٤/٣) : الاجارة الموصوفة ٦٧
١٤ (٥/٣) : تحديد المدة في عقد الاجارة وبداية سريان مفعوله........ ٦٩

(٤) الشروط في الاجارة

١٥ (١/٤) : اشتراط البراءة من العيوب ٧٣
١٦ (٢/٤) : اشتراط حلول أجل باقي الأقساط عند تأخر السداد ٧٨
١٧ (٣/٤) : اشتراط زيادة على الأجرة في حالة تأخر السداد ٨١
١٨ (٤/٤) : اشتراط حق فسخ العقد وتعويض الضرر ٨٥

(٥) تسليم العين

١٩ (٥/١) : تسليم العين في بداية العقد ٨٩
٢٠ (٥/٢) : تسليم العين بعد زوال تعذر الاستيفاء ٩١

(٦) استعمال العين

٢١ (٦/١) : كيفية استعمال العين المأجورة ٩٣
٢٢ (٦/٢) : المحافظة على العين ٩٥
٢٣ (٦/٣) : الضمان عند التعدي ٩٧

(٧) الأجرة

٢٤ (٧/١) : معلومية الأجرة ٩٩
٢٥ (٧/٢) : دفع الأجرة واستحقاقها في ملك المؤجر ١٠٣
٢٦ (٧/٣) : اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة أي أجرة متغيرة... ١٠٧
٢٧ (٧/٤) : تحصيل دفعة مقدمة عند ابرام عقد الاجارة ١١١
٢٨ (٧/٥) : الأجرة الاضافية ١١٣
٢٩ (٧/٦) : ترديد الأجرة ١١٥
٣٠ (٧/٧) : الأجرة بعض الناتج ١١٧
٣١ (٧/٨) : الأجرة منفعة ١١٩
٣٢ (٧/٩) : تعديل الأجرة ١٢١
٣٣ (٧/١٠) : مقابل الخلو ١٢٣
٣٤ (٧/١١) : استحقاق الأجرة بعد بيع العين المؤجرة ١٢٥

(٨) الضمانات في الاجارة

٣٥ (٨/١) : طلب المؤجر ضمانات الوفاء بالأجرة ١٢٩
٣٦ (٨/٢) : التأمين على الأقساط الايجارية ١٣١
٣٧ (٨/٣) : أخذ رهن بوديعة المستأجر لدى المؤجر ١٣٥
٣٨ (٨/٤) : ضوابط الاستيفاء من الضمانات في الاجارة ١٣٧

(٩) صيانة العين

٣٩ (٩/١) : صيانة العين ١٣٩
٤٠ (٩/٢) : توكيل المستأجر بأعمال الصيانة ١٤٤
٤١ (٩/٣) : تحمل المصاريف المتعلقة بالعين المؤجرة ١٤٥

(١٠) التأمين على العين

٤٢ (١٠/١) : التأمين على العين ١٤٧
٤٣ (١٠/٢) : توكيل المستأجر بأعمال التأمين ١٥٠

(١١) حقوق المؤجر

٤٤ (١١/١) : بيع العين المؤجرة لغير المستأجر ١٥١
٤٥ (١١/٢) : بيع العين المؤجرة للمستأجر ١٥٧
٤٦ (١١/٣) : بيع المؤجر لحقوقه في الأجرة المستقبلية ١٦٠
٤٧ (١١/٤) : إجارة العين المؤجرة لغير المستأجر الأول ١٦٣
٤٨ (١١/٥) : ادخال مستأجر وسيط بين المؤجر والمستأجر المستفيد ... ١٦٥

(١٢) حقوق المستأجر

٤٩ (١٢/١) : التأجير من الباطن (من المستأجر الأول) ١٧١
٥٠ (١٢/٢) : اشراك المستأجر غيره في ملكيته للمنفعة ١٧٧
٥١ (١٢/٣) : قيام المستأجر الأول باجارة العين للمالك المؤجر ١٨١
٥٢ (١٢/٤) : قيام مستأجر ثاني باجارة العين للمالك المؤجر الأول ... ١٨٤

(١٣) هلاك العين

٥٣ (١٣/١) : أنواع وحالات هلاك العين ١٨٧
٥٤ (١٣/٢) : ضوابط دفع الأجرة في حالة هلاك العين ١٩٠

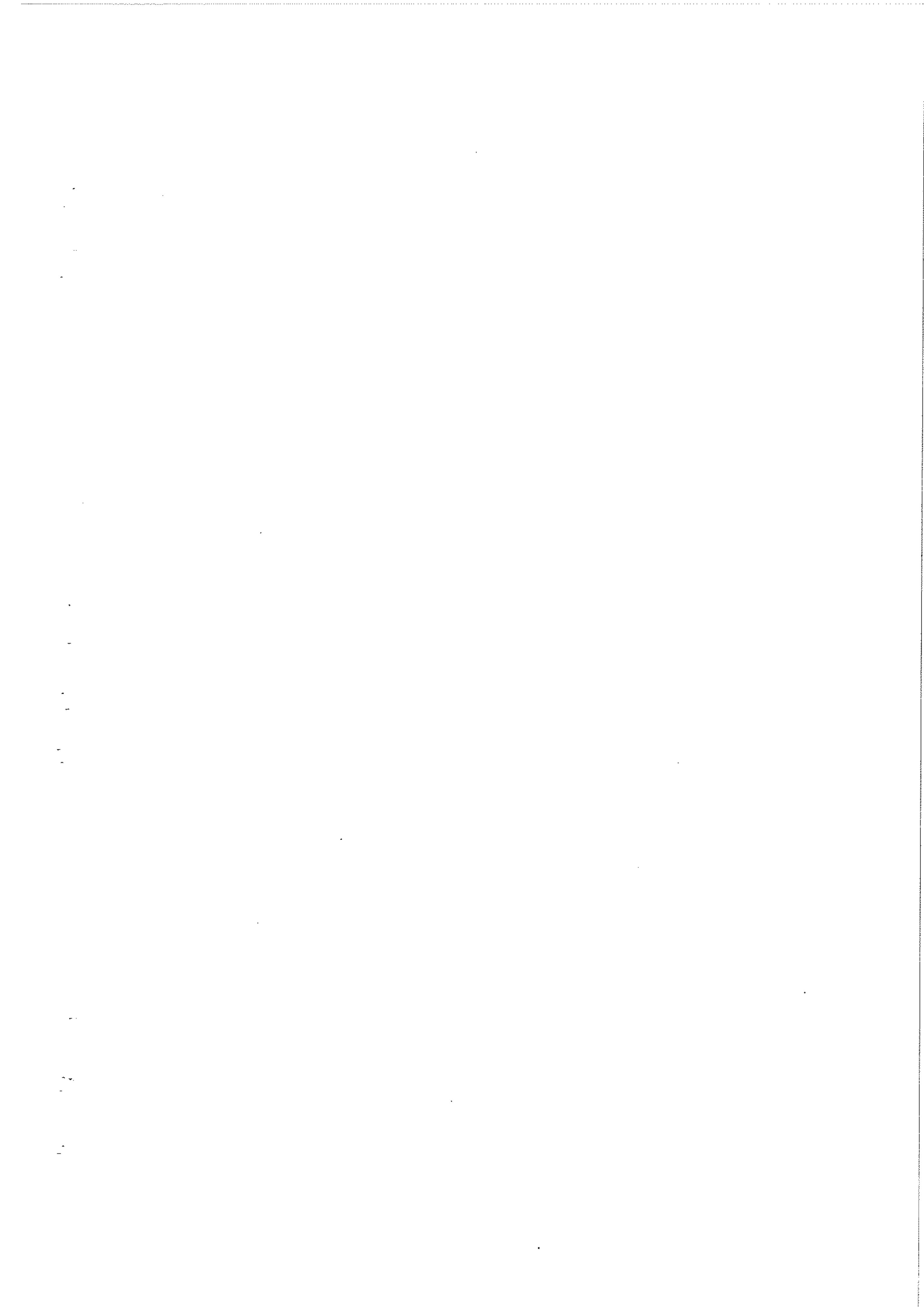
(١٤) انتهاء الاجارة

٥٥ (١٤/١) : انتهاء الاجارة بانتهاء مدتها ١٩٣
٥٦ (١٤/٢) : انتهاء الاجارة بهلاك المأجور ١٩٥

٥٧ (٣/١٤) : انقضاء الاجارة بموت أحد العاقدين ١٩٦
٥٨ (٤/١٤) : انقضاء الاجارة بالاقالة ١٩٧
٥٩ (٥/١٤) : فسخ الاجارة بسبب العيب ١٩٩
٦٠ (٦/١٤) : فسخ الاجارة بعذر ٢٠١
٦١ (٧/١٤) : فسخ الاجارة بارادة أحد المتعاقدين ٢٠٦

(١٥) الاجارة التمليكية

المسألة ٦٢ (١/١٥) : التكييف الشرعي للاجارة التمليكية ٢٠٩
المسألة ٦٣ (٢/١٥) : الوعد بالاستئجار أو اتفاقية التعاون ٢١٤
المسألة ٦٤ (٣/١٥) : تحصيل دفعة مقدمة في الاجارة التمليكية ٢١٨
المسألة ٦٥ (٤/١٥) : ضوابط تملك المؤجر للعين ٢٢١
المسألة ٦٦ (٥/١٥) : توكيل المستأجر بشراء العين ٢٢٥
المسألة ٦٧ (٦/١٥) : تسجيل العين المؤجرة صوريا باسم المستأجر.. ٢٢٧
المسألة ٦٨ (٧/١٥) : كيفية نقل ملكية العين المؤجرة ٢٢٩
المسألة ٦٩ (٨/١٥) : الاجارة المقترنة بوعد بالتمليك بالهبة أو بالبيع.. ٢٣٣
المسألة ٧٠ (٩/١٥) : خصائص الوعد بالتمليك وضوابط تنفيذه ٢٣٧
المسألة ٧١ (١٠/١٥) : الاجارة المقترنة بعقد هبة معلق ٢٤١
المسألة ٧٢ (١١/١٥) : الاجارة المقترنة بعقد بيع ٢٤٣
المسألة ٧٣ (١٢/١٥) : معالجة عدم التمكن من نقل الملكية للمستأجر.. ٢٤٥



خلاصة الدليل
المبادئ العامة للاجارة

المسألة ١ (١/١) : الاجارة لغير المسلم

يجوز شرعا تأجير الأشياء والأعيان لجهة غير مسلمة، طالما كان استخدام العين المؤجرة في تصرفات مشروعة . أما ما يقع من هؤلاء المستأجرين من أعمال محرمة، فإنها تحصل تبعا كما تحصل من أي مسلم فاسق، ويكون الاثم عليهم لأنها ليست هي محل العقد .

المسألة ٢ (٢/١) : الاجارة لمن اشتريت منه العين

يجوز إجارة العين لمن اشتريت منه، فيكون البائع في العقد الأول هو المستأجر في عقد الاجارة اللاحق، ويشترط لذلك عدم الربط بين العقدين . ولا مانع من وجود اطار تفاهم لتنظيم هذا التعامل دون أن يرقى ذلك إلى درجة الالتزام العقدي .

المسألة ٣ (٣/١) : العميل المستأجر شريك للبنك

إذا كانت العين مملوكة لشريكين بحيث تنظم علاقاتهما أحكام شركة الملك، فإنه يجوز إجارة تلك العين للشريك باتفاق الفقهاء، ويجوز إجارتها لغير الشريك عند الجمهور . وبذلك يحق للبنك اجارة منفعة حصته من عين مملوكة بالمشاركة بينه وبين عميله لذات العميل، فيكون هذا العميل منتفعا بنصيبه باعتباره مالكا لحصة من العين، ومنتفعا أيضا بنصيب شريكه البنك باعتباره مستأجرا منه .

المسألة ٤ (١/٢) : تأجير العين لمن يستخدم منفعتها دون مراعاة الأحكام الشرعية

يجوز العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الاجارة عليها لأنها محرمة، فلا يجوز مثلا تأجير عقارات لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي أو خمارة أو ما شابهها من المحرمات . أما إجارتها لمن قد يدخل في نشاطه تبعا بعض المحرمات، فلا مانع من ذلك لأنها غير مقصودة بالذات في عقد الاجارة والاثم على صاحبها . والأولى أن يشترط في العقد امتناع المستأجر عن تقديم الخدمات غير المشروعة .

المسألة ٥ (٢/٢) : تأجير عين غير موجودة حين التعاقد

اتفق الفقهاء على جواز الاجارة إذا كان محل العقد معلوما علما يمنع المنازعة، وتتحقق هذه المعلومية سواء وردت الاجارة على عين معينة موجودة عند التعاقد (وهي الاجارة المعينة)، أو أنها تكون على منفعة عين موصوفة وصفا دقيقا متفقا عليه (وهي الاجارة الموصوفة في الذمة)، ولكل منهما أحكام خاصة يجب مراعاتها .

المسألة ٦ (٣/٢) : بيع حق التملك الزمنى

لا مانع شرعا من شراء حق التملك الزمنى وذلك بالتعاقد على تملك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المبانى . كما لا مانع من توارد عقود شراء حقوق تملك زمنى عديدة لا تزيد مددها عن حجم المنافع مكاناً وزماناً في عقد البيع الأول.

المسألة ٧ (٤/٢) : تأجير الأسهم

لا يجوز تأجير الاسهم، لأنها ليست لها منفعة مشروعة يقع التعاقد عليها، ولمنافاة تنفيذ الاجارة لمبدأ خلط أموال الشركة .

المسألة ٨ (٥/٢) : تأجير أرض

يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يمكن الانتفاع بها، وعليه لا مانع من تأجير الأرض إذا تحققت فيه المنفعة المقصودة بأن يتم زرعها أو بناؤها أو غير ذلك من أوجه الانتفاع، ولا يجوز تأجير الأرض البيضاء التي لا يتوافر فيها شرط تحقق المنفعة .

المسألة ٩ (٦/٢) : خصائص المنفعة المعقود عليها

يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها لأن الاجارة تقع على المنفعة لا على استهلاك العين . كما يشترط أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء، فلا يجوز اجارة متعذر التسليم .

المسألة ١٠ (١/٣) : لزوم العقد

يعتبر عقد الاجارة من عقود المعاوضات المالية، ولذلك فهو يقتضي تمليك المؤجر الأجر، وتمليك المستأجر المنفعة . والأصل فيه اللزوم، فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد بفسخ العقد إلا لمقتض تنفسخ به العقود اللازمة، وقال الفقهاء أن عقد الاجارة يفسخ لسببين : العيوب والأعذار المشروعة .

المسألة ١١ (٢/٣) : الخيارات في عقد الاجارة

تفسخ الاجارة بخيار الشرط، فيكون للشارط حق الخيار في المدة المتفق عليها ويكون العقد غير ملزم له خلالها . كما تفسخ بخيار الرؤية لمن لم ير الشيء المعقود عليه عند التعاقد . ويثبت أيضا خيار العيب للمستأجر إذا وجد في العين المؤجرة عيبا حين العقد أو بعده مما يختل به استيفاء المنفعة المقصودة أو ينتقصها .

المسألة ١٢ (٣/٣) : الاجارة المضافة

ذهب جمهور الفقهاء إلى صحة الاجارة المضافة إلى المستقبل على خلاف عقد البيع الذى لا يقبل الاضافة، وذلك سواء كانت الإجارة واردة على عين محددة أو على عين موصوفة في الذمة . ويجب في هذه الحالة ذكر ابتداء المدة وانتهائها وإلا لم تصح الاجارة .

كما يعتبر بعض الحنفية الاجارة المضافة عقدا جائزا غير لازم ومن حق كل طرف الانفراد بفسخه قبل حلول بدء مدته .

المسألة ١٣ (٤/٣) : الاجارة الموصوفة

يجوز تأجير الأعيان التي يمكن تحديد مواصفاتها بما لا يؤدي إلى الاختلاف عند التسليم، ويكون ذلك من قبيل الاجارة الموصوفة في الذمة . فيلتزم المؤجر بتسليم العين الموصوفة في التاريخ المحدد المتفق عليه وذلك دون أن يكون له حق التعذر بهلاك عين بذاتها .

المسألة ١٤ (٥/٣) : تحديد المدة في عقد الاجارة وبداية سريان مفعوله

يشترط باتفاق الفقهاء بيان المدة في إجارة المنافع لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونها، فترك بيانها يفضي الى المنازعة . وابتداء مدة الاجارة يعتبر من الوقت المحدد في العقد، وفي حال عدم ذكره يعتبر من حين التعاقد، ولكن لا بد من تسلم المستأجر للعين المؤجرة لاعتبار الاجارة سارية المفعول .

المسألة ١٥ (١/٤) : اشتراط البراءة من العيوب

يشترط في الاجارة سلامة العين المؤجرة عن حدوث عيب يخل بالانتفاع، ولذا فإن المؤجر ملتزم بتقديم المنفعة المتعاقد عليها خالية من

أي عيوب طيلة مدة الاجارة، وليس له التبرؤ من هذه المسؤولية، وأي شرط من هذا يعتبر مخالفا لمقتضى العقد . فالمستأجر في الاجارة المعينة، إذا حدث عيب بالمنفعة، يكون بالخيار بين الابقاء على العقد أو فسخه، أما إذا كانت الاجارة موصوفة في الذمة فإن العقد لا ينفسخ وعلى المؤجر إبدال العين، فإن عجز عن ذلك أو امتنع ولم يمكن اجباره فللمستأجر الفسخ أيضا .

المسألة ١٦ (٢/٤) : اشتراط حلول أجل باقي الأقساط عند تأخر السداد

يجوز النص في عقد الاجارة على شرط حلول جميع الأقساط الايجارية قبل مواعيدها عند تأخر المستأجر المعسر في سداد أي قسط في ميعاد استحقاقه أو امتناعه عن ذلك، فتحل سائر الأقساط المؤجلة قبل مواعيدها وتعتبر واجبة الأداء ويمكن استيفاؤها من الضمانات .

ولكن لا تكون جميع تلك الأقساط من حق المؤجر ولا يملكها بشكل نهائي إلا بعد انقضاء مدة الاجارة كاملة، وتكون بيده أمانة تحت الحساب قبل ذلك .

المسألة ١٧ (٣/٤) : اشتراط زيادة على الأجرة في حالة تأخر السداد

تعتبر أقساط الايجار عن الفترات المنقضية من الديون المستحقة، واشتراط أي زيادة عنها هو من الربا المحرم، سواء وافق عليها المستأجر عن طيب خاطر أو أجبر على الموافقة عليها . ولكن يجوز اشتراط غرامة تأخير على المماطل في السداد مع النص على أنها تصرف في وجوه الخير العامة ولا يتمولها المؤجر نفسه للابتعاد عن شبهة الربا المحرم .

أما تبرع المستأجر بزيادة عند التأخر في سداد المستحقات، فهو جائز إذا كان من دون شرط سابق في العقد أو عند حلول أجل السداد، لا صراحة ولا ضمنا، بحيث يحق للمستأجر أن يتبرع أو لا يتبرع، ويعتبر ذلك من باب حسن القضاء .

المسألة ١٨ (٤/٤) : اشتراط حق فسخ العقد وبيع العين

يجوز اشتراط المؤجر الحق في فسخ العقد واستعادة العين المؤجرة في حالة تخلف المستأجر أو تأخيره في السداد أو مخالفته وإخلاله بما التزم به. ولكن لا يصح الزام المستأجر بدفع مبلغ معين محدد في العقد نتيجة ذلك، أو اشتراط حق المؤجر في بيع العين واستخدام ثمنها في تغطية جميع الأقساط المتبقية، لأن حق المؤجر يقتصر حينئذ على بيع العين على حسابه مع الرجوع على المستأجر لتعويضه عن الضرر الحاصل له .

المسألة ١٩ (١/٥) : تسليم العين في بداية العقد

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين المؤجرة حتى انتهاء المدة دون مانع يعوق الانتفاع بها . ويشمل التسليم توابع العين التى لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف .

المسألة ٢٠ (٢/٥) : تسليم العين بعد زوال تعذر الاستيفاء

إن فسخ العقد بتعذر استيفاء المنفعة هو حق للمستأجر وليس واجبا لذاته . ولذا يسقط هذا الحق إذا زال التعيب والتعذر من استيفاء المنفعة قبل استخدام حق الفسخ، فيكون المستأجر حينئذ مطالبا بتسلّم العين وتنفيذ التزاماته .

المسألة ٢١ (١/٦) : كيفية استعمال العين المأجورة

يشترط أن يتبع المستأجر في استعمال العين المؤجرة ما أعدت له مع التقيد بما شرط في العقد، أو بما هو متعارف عليه إذا لم يوجد شرط. وليس له أن يتجاوز في استيفاء المنفعة إلى ما هو أكثر مما قدرت له .

المسألة ٢٢ (٢/٦) : المحافظة على العين

يلتزم المستأجر بألا يستعمل العين المؤجرة على وجه ضار، وبأن يبذل عناية كافية في المحافظة عليها . وتكون يده أمانة على العين، فلا يضمن ما تلف أو تعيب منها إلا في حالة تعديه أو تقصيره في حفظها .

المسألة ٢٣ (٣/٦) : الضمان عند التعدي

في حالة تعدي أو تقصير المستأجر في حفظ العين المؤجرة أو مخالفته للشروط المتفق عليها في العقد، فإنه يصير ضامنا لها، ويحق للمؤجر فسخ العقد ومطالبته بتعويض الضرر . ولكن لا يجوز شرعا اشتراط ضمان المستأجر للعين مطلقا لأنه ينافي مقتضى العقد .

المسألة ٢٤ (١/٧) : معلومية الأجرة

يشترط أن تكون الأجرة مالا متقوما معلوما، وتجب هذه المعلومية من حين التعاقد وأي تأجيل لها إلى فترات لاحقة يفسد العقد للجهالة سواء كان العقد إجارة عين محددة، أو إجارة موصوفة في الذمة. كما تتحقق المعلومية سواء كانت الأجرة مبلغا مقطوعا معجلا أو مؤجلا، أو كانت مقسطة حسب الاتفاق، كما يجوز تحديدها بمبلغ دوري متزايد، أو متناقص، أو بشكل متغير من فترة لأخرى، أو على أساس وحدات معينة ... فكل ذلك لا يخل بشرط المعلومية .

المسألة ٢٥ (٢/٧) : دفع الأجرة واستحقاقها في ملك المؤجر

تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها، لأن الأصل في استحقاقها هو التمكين من محل الاجارة سواء انتفع المستأجر بالعين أو لم ينتفع، فلا تكون مستحقة بمجرد العقد . وفي حالة تعجيل الأجرة عن كامل المدة قبل استيفاء جميع المنفعة، لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة بحيث لا يستقر في ملك المؤجر إلا أقساط أجرة المدة المنقضية المنتفع بها .

المسألة ٢٦ (٣/٧) : اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة أي أجرة متغيرة

يتحقق العلم بالأجرة في عقد الاجارة الواردة على الاشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون اجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد .

المسألة ٢٧ (٤/٧) : تحصيل دفعة مقدمة عند ابرام عقد الاجارة

الدفعة المقدمة في عمليات الاجارة، يمكن اعتبارها أجرة معجلة، فتعامل على هذا الأساس بحيث لا يستقر منها في ملك المؤجر إلا ما يقابلها من استخدام للمنفعة، وقد تكون أجرة معجلة عن فترة أولية محددة أو أجرة معجلة عن كامل مدة العقد .

كما يمكن الاتفاق على أن يكون لهذه الدفعة المقدمة حكم العربون، فيحق للمؤجر أخذها بالكامل عند امتناع المستأجر عن تسلم العين ولو أنه لم ينتفع بها فعليا . وفي حالة تسلمه العين، تعتبر بمثابة الأجرة المعجلة لكامل مدة الاجارة أو لفترة محددة منها حسب الاتفاق .

المسألة ٢٨ (٥/٧) : الأجرة الاضافية

يجوز النص في العقد على أن المستأجر يتحمل نوعين من الأجرة : أجرة أساسية، وأجرة إضافية . ولا مانع من تحديد الأجرة الاضافية بمبلغ معين يتركه المؤجر لدى المستأجر ليغطي منه تكلفة التأمين والصيانة بالوكالة عن المؤجر، مع حق المستأجر في مطالبة المؤجر بما دفعه في حالة الزيادة، أو التفاهم بين الطرفين في حينه على المبارأة عن الفرق .

المسألة ٢٩ (٦/٧) : ترديد الأجرة

يصح ترديد الأجرة بالنسبة للزمان والمكان والعمل والمسافة وغيرها، بحيث تتحدد أجرة مختلفة حسب احتمالات متعددة تخص طبيعة العمل أو العين المؤجرة، ومدة الاجارة، وغيرها من المتغيرات . فلا يؤثر ذلك على شرط معلومية الأجرة .

المسألة ٣٠ (٧/٧) : الأجرة ببعض الناتج

ذهب الحنابلة إلى صحة العقد إذا كانت الأجرة جزءا شائعا مما عمل فيه الأجير، فذلك يشبه المضاربة والمساقاة، فيجوز دفع الدابة إلى من يعمل عليها بنصف ربحها، والزرع أو النخل إلى من يعمل فيه بسدس ما يخرج منه، لأنه إذا شاهده علمه بالرؤية، وهي أعلى طرق العلم .

المسألة ٣١ (٨/٧) : الأجرة منفعة

ذهب جمهور الفقهاء إلى جواز أن تكون الأجرة منفعة، سواء كانت من جنس الشيء المستأجر أم لا . وذلك بخلاف الحنفية الذين اشترطوا أن تكون الأجرة منفعة من غير جنس المعقود عليه، لاجتناب ربا النسيئة .

المسألة ٣٢ (٩/٧) : تعديل الأجرة

يجوز الاتفاق على تعديل الأجرة - ولو كان العقد ايجارا منتهيا بالتمليك -، بأجرة أقل أو أعلى من الأجرة السابقة، بشرط أن يكون ذلك مقتصرا على الفترة المستقبلية فقط بدون أثر رجعي على الايجار السابق . ذلك أن عقد الاجارة يقع على فترات زمنية في المستقبل خلافا للبيع الذي يتم فيه التمليك والتملك فورا .

المسألة ٣٣ (١٠/٧) : مقابل الخلو

إن ما يؤخذ اليوم مما يسمى بالفروغ أو مقابل الخلو جائز إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها، كما صرح فقهاء الشافعية والحنفية والمالكية في التنازل عن الوظائف أو الاختصاص بعوض وبغير عوض . أما بعد انتهاء المدة الإيجارية وكذلك في أثناء امتداد الإجارة بقوة القانون من غير رضا المالك المؤجر أو كانت الإجارة طويلة أكثر من المقرر فقها، فلا يجوز أخذ الفروغ إلا برضا المالك .

المسألة ٣٤ (١١/٧) : استحقاق الأجرة بعد بيع العين المؤجرة

إذا باع المؤجر العين المؤجرة، فالأصل أن تكون الأجرة من حين البيع للمشتري لأن البيع ينقل رقبة المبيع ومنفعته أو ما يقابل منفعته وهي الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر . ولكن يمكن للمؤجر أن يبقى

صاحب الحق في الأجرة إذا باع العين واستثنى منفعتها، فتكون الأجرة من حقه لكونها مقابل المنفعة المستثناة .

المسألة ٣٥ (١/٨) : طلب المؤجر ضمانات الوفاء بالأجرة

يجوز طلب المؤجر من المستأجر ضمانات مشروعة للأقساط الايجارية لأن ذلك لا يخالف مقصود العقد بل يؤكده . وهناك نوع من الضمانات مقبول شرعا وإن كان الابتعاد عنه أولى بالنسبة للبنوك الاسلامية، وذلك مثل الضمانات المقدمة بأسهم شركات تأمين غير اسلامية أو بنوك ربوية .

المسألة ٣٦ (٢/٨) : التأمين على الأقساط الايجارية

يجوز التأمين على الأقساط الايجارية إذا كان لدى شركات تأمين تعاونية اسلامية لأنه من قبيل التعاون على تبرئة الذمم . ولا يجوز ذلك إذا كان لدى شركات تأمين تقليدية . ولا مانع من إنشاء صندوق تأمين تبادلي يشترك عملاء البنك بموجبه في ضمان مخاطر العجز عن أداء المستحقات .

المسألة ٣٧ (٣/٨) : أخذ رهن بوديعة المستأجر لدى البنك المؤجر .

يجوز أخذ البنك وديعة العميل المستأجر لديه لتكون ضمانا لالتزاماته بموجب عقد الاجارة، وتبقى هذه الوديعة مستثمرة لصالح المستأجر بنفس الشروط السابقة إذا كانت الوديعة استثمارية، أما إذا كانت حسابا جاريا فإن استثمارها لصالح البنك حيث يكون تكييفها الشرعي من قبيل القرض، وضمانها حينئذ على البنك .

المسألة ٣٨ (٤/٨) : ضوابط الاستيفاء من الضمانات في الاجارة

في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأقساط المستحقة للفترات السابقة فقط وليس له استيفاء جميع الأقساط الايجارية بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة . ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد .

المسألة ٣٩ (١/٩) : صيانة العين

يتحمل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية الواجبة عليه شرعا، وهي تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح العين المؤجرة لاستيفاء المنفعة منها، كما تتعلق بكل ما يتلف من أجزاء العين التي تدوم طويلا ولا تتلف عادة إلا بسبب عارض . ويجوز أن تجعل تكاليف الصيانة الدورية (التشغيلية) التى تحتاج إليها العين المؤجرة نتيجة للاستعمال العادي على عاتق المستأجر لأن هذا شيء معروف ومنضبط ويمكن اعتباره جزءا من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر .

المسألة ٤٠ (٢/٩) : توكيل المستأجر بأعمال الصيانة

يجوز للمؤجر توكيل المستأجر للقيام بأعمال الصيانة (وأيضا التأمين) بصفته وكيلا عن المؤجر، ولكن تكاليف ذلك يجب أن يتحملها المؤجر وتكون على حسابه باعتباره الموكل والمالك للعين، ولا يجوز اشتراط ذلك على حساب الوكيل الذي هو في نفس الوقت المستأجر للعين .

المسألة ٤١ (٣/٩) : تحمل المصاريف المتعلقة بالعين المؤجرة

يتحمل المؤجر كل المصاريف التى يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع بها عرفا باعتباره مالكا لها، ومن ذلك مصاريف شراء العين والرسوم والضرائب المتعلقة بها وتكاليف التأمين والصيانة الأساسية . أما المصاريف المتعلقة بتشغيل العين وكل ما يلزم لاستيفاء المنفعة فيجوز تحميلها على المستأجر .

المسألة ٤٢ (١/١٠) : التأمين على العين

يجوز التأمين على العين المؤجرة إذا كان عن طريق شركات التأمين الاسلامية. ويشترط أن يتحمل المؤجر بنفسه أقساط التأمين لأنه مالك العين فوجب أن يتحمل ضمانها . ويمكن للمؤجر أن يراعي ذلك باضافة أقساط التأمين ضمن الأجرة، كما يمكنه اللجوء إلى فكرة الأجرة الاضافية التى تخصص لهذا الغرض .

المسألة ٤٣ (٢/١٠) : توكيل المستأجر بأعمال التأمين

يجوز شرعا توكيل المؤجر للمستأجر لاجراء التأمين على العين المؤجرة بشرط أن يكون ذلك على حساب ونفقة المؤجر باعتباره المالك للعين .

المسألة ٤٤ (١/١١) : بيع العين المؤجرة لغير المستأجر

يجوز بيع العين المؤجرة للغير إذا كان ذلك لا يتعارض مع حق المستأجر في الحصول على المنفعة التي تملّكها بعقد الاجارة، وذلك بأن يقبل المشتري الجديد للعين أن يحل محل المؤجر السابق في جميع الحقوق والالتزامات .

أما إذا تم بيع العين دون علم المشتري بالاجارة السابقة فيكون له حق الخيار بين امضاء البيع والالتزام بعقد الاجارة أو فسخ الشراء .

المسألة ٤٥ (٢/١١) : بيع العين المؤجرة للمستأجر

يجوز بيع العين المؤجرة لنفس المستأجر لأنه إذا صح بيعها لغيره فله أولى لأن العين في يده . وفي هذه الحالة تنتقل الملكية إلى المستأجر، ويسقط عقد الاجارة بالنسبة لبقية المدة لدخول كل من المنفعة والعين في ملك المستأجر .

المسألة ٤٦ (٣/١١) : بيع المؤجر لحقوقه في الأجرة المستقبلية

تعتبر الأجرة عن الفترات المستقبلية دينا في ذمة المستأجر إذا لم يقبضها المؤجر، وهي أمانة لدى هذا الأخير إذا عجلها المستأجر له . فلا يجوز للمؤجر التنازل عن تلك الأجرة المستقبلية المستحقة للغير بأقل أو أكثر من قيمتها لأن ذلك من قبيل التصرف في الديون، وله فقط التنازل عنها بمثل قيمتها فيكون ذلك من قبيل حوالة الحق .

المسألة ٤٧ (٤/١١) : اجارة العين المؤجرة لغير المستأجر الأول

يجوز للمؤجر إجارة العين المؤجرة لجهة أخرى غير المستأجر الأول إذا كانت مدة الاجارة الثانية لا تتضارب مع مدة الاجارة الأولى .

المسألة ٤٨ (٥/١١) : ادخال مستأجر وسيط بين المؤجر المالك والمستأجر المستفيد

يمكن استخدام الاجارة كأسلوب استثماري عن طريق صيغة المستأجر الوسيط، فيقوم البنك باستئجار بعض الأعيان وتأجيرها للمستأجر المستفيد النهائي، وبذلك يحقق حصة من الربح المشروع دون الحاجة لوجود سيولة عالية لديه لشراء الأعيان .

كما يمكن للبنك المالك للعين اللجوء إلى صيغة المستأجر الوسيط في حالة رغبته عدم الارتباط مع المستأجر المستفيد النهائي مباشرة لارتفاع درجة مخاطر التعامل معه، فيتعاقد مع المستأجر الوسيط الذي بدوره يتعاقد مع المستفيد النهائي .

المسألة ٤٩ (١/١٢) : التأجير من الباطن (من المستأجر الأول)

يجوز استئجار شيء بأجرة معينة وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف . وهذا هو ما يسمى بالاجارة من الباطن .

المسألة ٥٠ (٢/١٢) : إشراك المستأجر غيره في ملكية المنفعة

يجوز للمستأجر إدخال الغير فيما ملكه من منافع، فيصبح معه شركاء في منفعة العين المؤجرة . وفي حالة تأجيره للعين من الباطن يستحق الشركاء في المنفعة حصة من الأجرة بقدر مشاركتهم بشرط أن يتم إشراك الغير في المنفعة قبل إبرام عقد الاجارة من الباطن، ذلك أن تأجير العين من الباطن يخرج حق المنفعة من ملك المستأجر فلا يجوز له عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه وأصبح دينا له في ذمة الغير .

المسألة ٥١ (٣/١٢) : قيام المستأجر الأول باجارة العين للمالك المؤجر

يجوز للمستأجر أن يؤجر العين من نفس المؤجر المالك بأقل من الأجرة الأولى أو بأكثر، ولكن لا يصح ذلك إذا كان من قبيل العينة في الاجارة كأن تكون الاجارة الأولى بثمن حال والثانية بثمن أكثر بالأجل.

المسألة ٥٢ (٤/١٢) : قيام مستأجر ثاني باجارة العين للمالك المؤجر

لا تتحقق العينة في الاجارة إذا قام المستأجر الأول بتأجير العين المؤجرة لمستأجر ثان يتولى بدوره إعادة تأجير العين للمالك المؤجر بعقد جديد .

المسألة ٥٣ (١/١٣) : أنواع وحالات هلاك العين

الهلاك الكلي هو ما تصبح به العين غير قابلة للانتفاع بها أو أن تكون المنفعة المتبقية غير محققة للمنفعة المنشودة في العقد . أما في الهلاك الجزئي فإن انتفاع المستأجر بالعين يكون منقوصا غير كامل . والاجارة تنفسخ بالهلاك الكلي، ويثبت الخيار للمستأجر في الهلاك الجزئي، فله إمضاء العقد أو فسخه . ويختلف الحكم بين الاجارة المعينة والاجارة الموصوفة في الذمة، فالاجارة الموصوفة لا تنفسخ في هذه الحالات ويكون المؤجر مطالبا بتقديم بديل مماثل من نفس أوصاف العين المتعاقد عليها .

المسألة ٥٤ (٢/١٣) : ضوابط دفع الأجرة في حالة هلاك العين

تسقط الأجرة عن المستأجر في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة، ولا يصح شرعا اجبا ره على أداء كامل الأقساط الايجارية أو تحميله تبعات مخاطر هلاك العين . فالمؤجر لا يستحق أي مقابل عند هلاك العين لعدم قدرة المستأجر على الاستمرار في استيفاء المنفعة المقصودة .

المسألة ٥٥ (١/١٤) : انتهاء الاجارة بانتهاء مدتها

تنتهي الاجارة بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، ويجب على المستأجر رفع يده عن العين ليستردها المؤجر . هذا وتتجدد مدة الاجارة تلقائيا بعد انتهائها ما دام كل من الطرفين ملتزما بما يجب عليه،

كما يمكن اتفاق الطرفين على تمديد العقد سواء بمثل الأجرة السابقة أو أكثر أو أقل .

المسألة ٥٦ (٢/١٤) : انتهاء الاجارة بهلاك المأجور

تنفسخ الاجارة عند هلاك العين المؤجرة لفوات المنفعة المقصودة في العقد .

المسألة ٥٧ (٣/١٤) : انقضاء الاجارة بموت أحد العاقدين

لا تنفسخ الاجارة بموت أحد العاقدين عند جمهور الفقهاء لأنه عقد لازم كالبيع .

المسألة ٥٨ (٤/١٤) : انقضاء الاجارة بالاقالة

تنتهي الإجارة بالإقالة (فسخ العقد برضا الطرفين) لأن الإجارة معاوضة مال بمال، فكانت محتملة للإقالة كالبيع . ويصح حينئذ الاتفاق على إبرام عقد اجارة جديد بشروط مختلفة عن العقد الأول .

المسألة ٥٩ (٥/١٤) : فسخ الاجارة بسبب العيب

يحق للمستأجر فسخ عقد الاجارة إذا وجد في العين المؤجرة عيبا حين العقد ولم يعلم به أو حدث بعد العقد أو القبض . والعيب في الاجارة هو ما تنتقص به المنفعة المقصودة، وتتفاوت به الأجرة، ويعرف ذلك بالرجوع إلى أهل الخبرة .

المسألة ٦٠ (٦/١٤) : فسخ الاجارة بعذر

تفسخ الاجارة عند الحنفية بالأعذار لأن الحاجة تدعو لذلك، فلو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد .

المسألة ٦١ (٧/١٤) : فسخ الاجارة بإرادة أحد المتعاقدين

الاجارة عقد ملزم للطرفين، فلا يملك المستأجر ولا المؤجر حق فسخ العقد بإرادته المنفردة .

المسألة ٦٢ (١/١٥) : التكييف الشرعي للاجارة التمليكية

الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعا عقد اجارة، وإن كان محل الإجارة سيؤول إلى المستأجر في نهاية مدة الاجارة . ولذلك لا بد من تطبيق أحكام الاجارة على هذا العقد الى أن يتم نقل ملكية العين إلى المستأجر .

المسألة ٦٣ (٢/١٥) : الوعد بالاستئجار أو اتفاقية التعاون الايجاري

يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر باصدار وثيقة وعد ملزم باستئجار العين المطلوبة ، وقد يكون هذا الوعد في اطار اتفاقية أساسية للتأجير تفصل جميع الحقوق والالتزامات وشروط التعاقد الايجاري بحيث يقتصر ابرام عقد الاجارة لاحقا على مجرد ايجاب وقبول، كما يمكن لهذا الوعد أن يشمل عددا من عمليات التأجير المخطط لها وذلك في اطار اتفاقية تعاون أو اتفاقية رئيسية عامة . وفي جميع هذه الحالات يتحمل الواعد تعويض الضرر الفعلي المتحقق للمؤجر في حالة اخلاله بوعده، ولكن لا تغني هذه الوثائق والاتفاقية عن إبرام صيغة نهائية لعقد الاجارة حين تنفيذ الوعد .

المسألة ٦٤ (٣/١٥) : تحصيل دفعة مقدمة في الاجارة التمليكية

يجوز دفع الواعد بالاستئجار مبلغا محددا لضمان جديته في تنفيذ التزاماته بشرط أن يبقى هذا المبلغ أمانة في يد من قدّم له (المؤجر لاحقا) وألا يستقطع منه إلا بمقدار الضرر الفعلي بحيث يتم تحميل

الواعد الفرق بين الأجرة المحددة في الوعد والأجرة الفعلية التي تم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وبين ثمن بيعها .

المسألة ٦٥ (٤/١٥) : ضوابط تملك المؤجر للعين

يتم شراء وتملك العين من قبل البنك المؤجر قبل ابرام عقد الاجارة إذا كانت معينة أو بعده إذا كانت الاجارة موصوفة في الذمة . ويشترط أن يكون هذا الشراء على مسؤولية البنك، كما يجب أن يتحمل تبعات مخاطر ملكه وعدم تحويلها إلى العميل الواعد بالاستئجار . وأي تصرف يزيل هذا النوع من المخاطر يؤدي إلى انحصار دور البنك المؤجر في مجرد التمويل لا غير، وهو ممنوع شرعا .

المسألة ٦٦ (٥/١٥) : توكيل المستأجر بشراء العين

يجوز توكيل الشخص الراغب في الاستئجار بشراء ما يحتاجه من أعيان مما هو محدد الأوصاف والثمن، وذلك بأن يكون الشراء لحساب المؤجر (البنك) بهدف تأجير تلك الاشياء للوكيل بعد حيازته لها، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير المستأجر (عميل البنك) كلما تيسر ذلك .

المسألة ٦٧ (٦/١٥) : تسجيل العين المؤجرة صوريا باسم المستأجر

لا مانع من تسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر لأغراض نظامية أو لأغراض تفادي تحمل تكلفة التسجيل مرتين أو للاستفادة من اعفاءات ضريبية أو غيرها، بشرط مراعاة حصول المؤجر على سند ضد من المستأجر لاثبات أن ملكية العين في الحقيقة والواقع هي للمؤجر وليس للمستأجر .

المسألة ٦٨ (٧/١٥) : كيفية نقل ملكية العين المؤجرة

في الاجارة التمليكية، يجب تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر بوثيقة مقترنة بعقد الاجارة، ولكنها مستقلة عنه . وقد تتخذ هذه الوثيقة أحد الأشكال الأربعة التالية : إما وثيقة وعد بالبيع، أو وعد بالهبة، أو أو عقد هبة معلق على شرط السداد، أو وثيقة تعطي للمستأجر حق الخيار في تمديد الايجار أو رد العين المؤجرة أو اختيار شرائها بسعر السوق .

المسألة ٦٩ (٨/١٥) : الاجارة المقترنة بوعد بالتمليك بالهبة أو بالبيع

يجوز أن تقترن الاجارة التمليكية بوعد بالتمليك سواء كان في صورة وعد بهبة العين أو وعد ببيعها، ويشترط أن يكون هذا الوعد بوثيقة منفصلة مستقلة عن عقد الاجارة . كما أن هذا الوعد يكون ملزما لمن صدر منه أي للمؤجر، وفي حالة وجود وعد من المستأجر بشراء العين فإن اللزوم يكون على أحد الطرفين فقط والأفضل أن يكون المؤجر الواعد بالتمليك هو الملزم بالوعد، أما الطرف الآخر فيجب أن يبقى مخيرا لأن المواعدة من طرفين تأخذ حكم العقد .

المسألة ٧٠ (٩/١٥) : خصائص الوعد بالتمليك وضوابط تنفيذه

في الاجارة التمليكية المقترنة بوعد بالهبة، يلتزم المؤجر بهبة العين للمستأجر بعد انتهاء مدة الاجارة واستيفاء جميع الأقساط المتفق عليها . أما الاجارة التمليكية المقترنة بوعد بالبيع، فإن أنواعها متعددة حسب زمن تنفيذ الوعد في نهاية مدة الاجارة أو أثنائها، وكذلك حسب ثمن البيع هل هو سعر رمزي، أو سعر السوق الحقيقي، أو سعر محدد متفق عليه، وكل ذلك صحيح لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع .

هذا وفي جميع الحالات، لا بد من ابرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا يُكتفى بنقل ملكية العين بمجرد وثيقة الوعد الأولى.

المسألة ٧١ (١٠/١٥) : الاجارة المقترنة بعقد هبة معلق

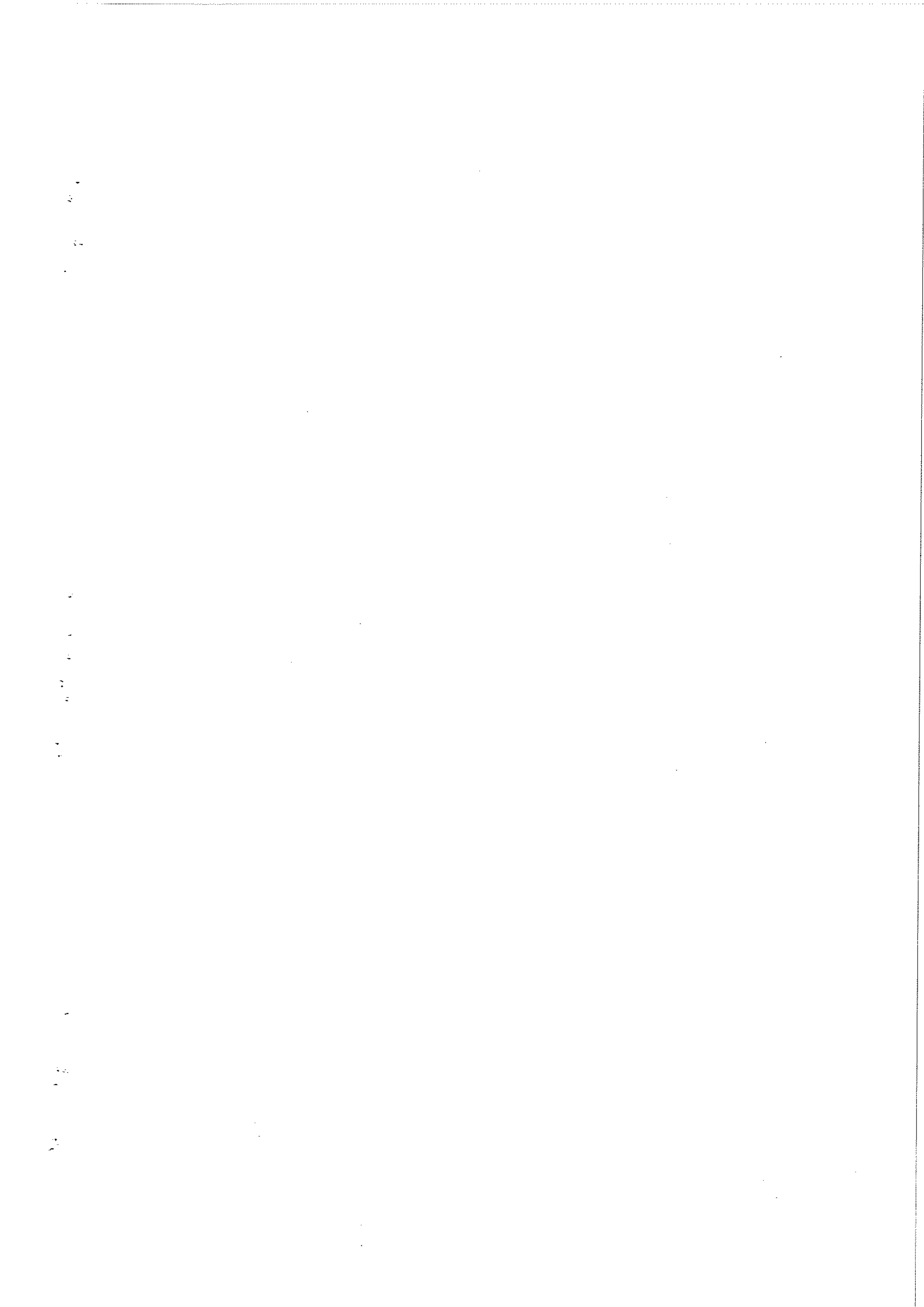
يمكن لعقد الاجارة أن يقترن بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الايجارية، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة . وفي هذه الحالة، خلافا للاجارة المقترنة بوعد هبة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية لعدم تحقق الشرط .

المسألة ٧٢ (١١/١٥) : الاجارة المقترنة بعقد بيع

لا يصح أن تقترن الاجارة بعقد بيع معلق على شرط سداد الأقساط الايجارية، لأن جمهور الفقهاء منعوا تعليق البيع على شرط .

المسألة ٧٣ (١٢/١٥) : معالجة حالة عدم التمكن من نقل الملكية للمستأجر

في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين إلى المستأجر لأي سبب من الأسباب الخارجة عن نطاقه وكانت الأجرة المدفوعة زائدة عن أجرة المثل، فإنه يجب إعادة النظر في الأجرة السابقة المدفوعة بما يحقق العدالة للطرفين، وذلك بالرجوع إلى ثمن المثل .



٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ١ (١/١) :

الاجارة لغير المسلم

المبدأ العام

يجوز شرعا تأجير الأعيان لجهة غير مسلمة، طالما كان استخدام العين المؤجرة في تصرفات مشروعة . أما ما يقع من هؤلاء المستأجرين من أعمال محرمة، فإنها تحصل تبعا كما تحصل من أي مسلم فاسق، ويكون الاثم عليهم لأنها ليست هي محل العقد .

التوضيحات

يجوز شرعا تأجير بعض أملاك البنك لجهة غير مسلمة، طالما كان استخدام العين المؤجرة في تصرفات مشروعة . فليس من شروط الاجارة أن يكون المستأجر مسلما تقيا، ومن هنا أجازت الفتاوى المعاصرة تأجير العمارات السكنية لموظفي بنك ربوي، كما أجازت تأجير المباني والعقارات لجهات أجنبية كالسفارات وغيرها ...

ذلك أن العقد يقع على استخدام العقار للتواجد فيه لانجاز معاملات واستقبال مراجعين وغيره من الاستخدامات المباحة، وهذا جائز شرعا . أما ما يقع من المتواجدين في هذا العقار من أعمال محرمة فالاثم عليهم لأنها ليست محل العقد، وهي تحصل تبعا كما قد تحصل من أي مستأجر مسلم فاسق [١] .

---

[١] فتوى بيت التمويل الكويتي ٢٣٥ : "رأت الهيئة انه يجوز تأجير بعض املاك بيت التمويل لسفارة اجنبية غير مسلمة لان العقد يقع على استخدام العقار للتواجد فيه لانجاز معاملات واستقبال مراجعين وهذا جائز شرعا . وأما ما قد يقع من المتواجدين في هذا العقار من اعمال محرمة فالاثم عليهم وليست هي محل العقد وانما قد تحصيل تبعا كما تحصل من اي مستأجر غير مسلم او من مسلم فاسق وليس من شروط الاجارة ان يكون المستأجر مسلما تقيا .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢ (٢/١) :

الاجارة لمن اشتريت منه العين

المبدأ العام

يجوز إجارة العين لمن اشتريت منه، فيكون البائع في العقد الأول هو المستأجر في عقد الاجارة اللاحق، ويشترط لذلك عدم الربط بين العقدين . ولا مانع من وجود اطار تفاهم لتنظيم هذا التعامل دون أن يرقى ذلك إلى درجة الالتزام العقدي .

التوضيحات

في كثير من الأحيان تعرض على البنوك الاسلامية عمليات تقوم على أساس اتفاق البنك مع العميل على شراء بعض ممتلكاته من معدات أو عقارات أو غيرها، ثم إعادة تأجيرها لذات العميل، فيكون هذا العميل بائعا للعين في أول الأمر ثم مستأجرا لها . فهل تتحقق العينة في هذا النوع من العمليات أن أنها تكون جائزة مقبولة شرعا ؟ .

أجازت الفتاوى المعاصرة قيام البنك باجارة العين لمن اشتريت منه، وقد جاء في فتوى ندوة البركة الأولى أنه " إذا تم عقد البيع أولا ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك فلا مانع منه شرعا " [٢] .

هذا وقد ذهب المستشار الشرعي لمجموعة البركة إلى جواز هذه العملية سواء كان الشراء الأول للعين من العميل الذى سيستأجرها لاحقا أو من شركة تابعة له أو من أي جهة

[٢] ندوة البركة الأولى للاقتصاد الاسلامي ، فتوى رقم ١٣ . وقد صدرت هذه الفتوى جوابا عن السؤال التالي : " هل يجوز الاتفاق على شراء معدات من شركة أو عقار ثم إعادة التأجير لذات البائع ؟ " .

أخرى[٣]. ولكنه اشترط عدم الربط بين العقدين لأن هذا الربط من قبيل تعليق عقد الشراء على وجود عقد الاجارة وهو الممنوع بالنص في حديث النهي عن بيعتين في بيعة، وقد جاء تأكيد هذا في فتوى بيت التمويل الكويتي [٤].

فالمراد بالربط تعليق أحد العقدين على الآخر أو ادخال شرط في اتفاق ملزم، لأن ذلك يزيل عنصر المخاطرة (الضمان) ويجعل ربح العملية من (ربح ما لم يضمن) [٥]. أما إذا تمت المعاملة بدون ربط بين العقدين (عقد البيع وعقد الاجارة)، واقتصر الأمر على التفاهم فقط فإن ذلك لا يعتبر من قبيل البيعتين في بيعة، كما لا يعتبر من قبيل بيع العينة لأنه العملية هنا بيع ثم تأجير وليست عبارة عن بيع سلعة بثمن حال ثم شرائها منه بثمن آجل أكبر من الثمن الحال .

---

[٣] فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، فتوى رقم ٢٠ ص ٤٧ ج ١ .

[٤] فتوى بيت التمويل الكويتى رقم ١٣١ بشأن اشتراط تأجير السيارات المشتراه للبائع نفسه :
السؤال : هل يجوز شرعا ان يشترى بيت التمويل الكويتى سيارات ويشترط البائع في نفس العقد ان تؤجر له هذه السيارات ؟
الجواب : لا يجوز اشتراط مثل هذا الشرط في العقد لان العقد بهذه الصورة من قبيل الصفقتين في صفقة وقد نهى النبى صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة واحدة .

[٥] فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، فتوى رقم ٢٢٦ ص ٤٧ ج ٤ :
" لا يستفاد هنا من رأي ابن تيمية وابن القيم في جواز تعليق البيع، لأنه في التعليق على أمر أو حادثة أو شرط، وليس في التعليق على إبرام عقد آخر لأن اشتراط عقد في عقد ممنوع بالنص في حديث النهي عن بيعتين في بيعة " .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

وذكر المستشار الشرعي لمجموعة البركة أنه " لا مانع من ادراج هذه الخطوات (الشراء، ثم الاجارة، ثم الهبة) في اطار التعاقد الذى هو بمثابة مواعدة لتنظيم شروط التعامل لأن ما يتضمنه هذا الاطار لا يرقى إلى درجة الالتزام العقدي أو الشرطي بحيث ينتفي معه الضمان، وإنما هي مواعدات قد تستوجب التعويض إن حصل ضرر فعلي [٦] .

وقيدت فتوى الراجحي ذلك " بألا يبيع البنك العين المؤجرة إلى من اشتراها منه بطريق مباشر أو غير مباشر حيث إن ذلك يمكن أن يتخذ وسيلة مستورة لقرض ربوي " [٧]، وتم تأكيد ذلك أيضا في فتوى أخرى للراجحي التى اشترطت أن لا تكون هذه العملية " تواطئا من المتعاقدين بالتحايل على استحلال الربا " [٨] .

---

[٦] فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، فتوى رقم ٨٧ ص ٥٠ ج ٢ .

[٧] فتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار ٤٣ : نرجو التكرم باعطائنا الرأي الشرعي حول قيام الشركة بشراء أصل معين كطائرة مثلا من طرف ومن ثم تأجيرها لنفس الطرف أو لطرف آخر بحيث يقوم الطرف المستأجر بتملكه لذلك الأصل بعد انتهاء فترة التأجير .
الجواب : اذا كانت الشركة ستملك العين ملكا شرعيا تاما ثم تؤجرها فان الهيئة لا ترى مانعا شرعيا من المعاملة المسئول عنها بشرط الا تبيع الشركة العين المؤجرة الى من اشترتها منه بطريق مباشر أو غير مباشر حيث أن ذلك يمكن أن يتخذ وسيلة مستورة لقرض ربوي .

[٨] فتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار ٣٦ : نرجو التكرم بافادتنا عن امكانية أن تقوم الشركة بشراء موجودات معينة كالطائرات مثلا بسعر ثابت محدد ثم تقوم الشركة بتأجير المعدات الى نفس الشخص الذي تم شراؤها منه لمدة معينة قد تصل لعدة سنوات وبعد انتهاء مدة التأجير تقرر الشركة في وقتها بيع أو ايجار نفس المعدات الى طرف جديد أو نفس الطرف السابق .
الجواب : اذا كانت الشركة ستملك العين ملكا تاما شرعيا فلا بأس ان تقوم بتأجيرها على من اشترته منه بشروط الاجارة المعتبرة شرعا ، ما لم تكن هذه العملية تواطئا منهما بالتحيل على استحلال الربا وتقوم الشركة بتزويد الهيئة بصورة موثقة لأول عملية من هذا النوع لمراجعتها من قبل الهيئة .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٣ (٣/١) :

العميل المستأجر شريك للبنك

المبدأ العام

إذا كانت العين مملوكة لشريكين بحيث تنظم علاقاتهما أحكام شركة الملك، فإنه يجوز إجارة تلك العين للشريك باتفاق الفقهاء، ويجوز إجارتها لغير الشريك عند الجمهور. وبذلك يحق للبنك اجارة منفعة حصته من عين مملوكة بالمشاركة بينه وبين عميله لذات العميل، فيكون هذا العميل منتفعا بنصيبه باعتباره مالكا لحصة من العين، ومنتفعا أيضا بنصيب شريكه البنك باعتباره مستأجرا منه .

التوضيحات

تندرج هذه المسألة فيما يعرف عند الفقهاء بإجارة المشاع، وهي الحالة التى تكون فيها العين المؤجرة مملوكة لشريكين . فهل يصح أن يؤجر أحد الشريكين على الشيوع نصيبه للشريك الآخر أم لا ؟

لقد اتفقت كلمة الفقهاء في هذا، وقالوا بالجواز إذا كانت إجارة العين المشاعة لأحد الشركاء لأن المعقود عليه مقدور الاستيفاء [٩] .

[٩] الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٦٣ : إذا كانت العين المتعاقد على منفعتها مشاعا، وأراد أحد الشريكين إجارة منفعة حصته، فإجارتها للشريك جائزة بالاتفاق .
أما إجارتها لغير الشريك فإن الجمهور (الصاحبين من الحنفية والشافعية والمالكية وفي قول لأحمد) يجيزونها أيضا لأن الاجارة أحد نوعي البيع، فتجوز إجارة المشاع كما يجوز بيعه، والمشاع مقدور الانتفاع بالمهايأة، ولهذا جاز بيعه . ... وعند أبي حنيفة وزفر وهو وجه في مذهب أحمد : لا تجوز لأن استيفاء المنفعة في الجزء الشائع لا يتصور إلا بتسليم الباقي، وذلك غير متعاقد عليه فلا يتصور تسليمه شرعا .

أما إذا كانت اجارة البنك لحصته لغير الشريك، فذلك جائز عند جمهور الفقهاء أيضا لأن المشاع مقدور الانتفاع به بالمهايأة، وخالف بعضهم لأن استيفاء المنفعة في الجزء الشائع لا يتصور إلا بتسليم الباقي، وذلك غير متعاقد عليه، فلا يتصور تسليمه شرعا [١٠] .

وعلى هذا الأساس، يحق للبنك اجارة منفعة حصته من عين مملوكة مشاركة بينه وبين عميله لذات العميل . ويكون هذا العميل منتفعا بنصيبه باعتباره مالكا لحصة من العين، ومنتفعا أيضا بنصيب شريكه البنك باعتباره مستأجرا منه .

وقد جاء في فتوى بيت التمويل الكويتي أنه " يجوز لأحد الشريكين في عين مملوكة لهما على الشيوع أن يؤجر نصيبه لشريكه بأجرة متفق عليها ولمدة معلومة، ويظل كل من الشريكين (المؤجر والمستأجر) مسئولا عن تبعة ونفقة نصيبه . فيتحمل الشريك المؤجر - بصفته مالكا لنصف العين - نصف نفقات الصيانة والمصاريف الادارية الناشئة عن الملك وكذلك الأضرار والتلف في العين [١١] .

كما ورد استفسار على هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الاسلامي المصري بشأن دخول البنك مع بعض عملائه في

---

[١٠] انظر التفصيل في الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٦٣ ، الهامش السابق . وكذلك مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد بن حنبل (للقاري) حيث جاء في المادة ٦٠٢ أنه " لا تصح إجارة الحصة الشائعة من عين مشتركة لغير الشريك سواء كانت قابلة للقسمة أم لا، لكن إجارتها للشريك صحيحة " .

[١١] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٤٤ .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المشاركة في مشاريع استثمارية على أساس اقتسام الناتج من ربح أو خسارة بنسبة حصص المشاركة، ثم لجوء البنك بعد ذلك لتأجير حصته في هذه المشروعات إلى نفس الشريك مقابل أجرة دورية، وقد كان جواب الهيئة بالجواز " على أن يراعى أن يكون هذا التأجير منصبا على الموجودات العقارية أو المنقولة التى يشملها المشروع " [١٢] .

وتجدر الاشارة هنا أن البنك الاسلامي حينما يشترك مع أحد عملائه في شراء عين ما ومن ثم قيامه بتأجيرها إليه، فإنه غالبا ما يطبق لذلك أسلوب التأجير التمليكي، وقد يكون هذا التمليك في نهاية مدة الاجارة أو يكون التمليك الجزئي على فترات متفق عليها خلال مدة الاجارة . ويجب في هذه الحالة مراعاة بعض الضوابط الشرعية لكي لا تخرج المعاملة عن الدائرة المشروعة، ومن ذلك مراعاة ما يلي [١٣] :

- العلاقة التى تربط البنك مع عميله هي علاقة مشاركة في ملكية العين . وهذه الشركة هي شركة ملك، وليس شركة عقد، فيجب مراعاة أحكام شركة العقد ولا سيما فيما يتعلق بتوزيع الربح والخسارة التى يشترط أن تكون بقدر حصص المشاركة ولا عبرة بأي اتفاق على خلاف ذلك . وعليه فإن قسط

---

[١٢] هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الاسلامي المصري – فتوى رقم ٢٠ .

[١٣] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، الجزء الرابع فتوى رقم ٢٢٢ .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

الاجارة يجب أن يكون في مقابل النسبة (أو الحصة) التى يملكها الشريك المؤجر من قيمة العين [١٤] .

- إذا كانت حصة الشريك المؤجر في العين ستؤول إلى ملكية الشريك المستأجر في نهاية مدة الاجارة بموجب ثمن رمزي أو هبة أو غير ذلك، فإن الأجرة يجب توزيعها بشكل دائم حسب حصص الملكية الثابتة إلى نهاية عقد الاجارة .

---

[١٤] ندوة البركة السادسة، الفتوى (٤/٦) : " إن الأصل في شركة الملك هي المساواة في الغنم والغرم، وذلك بقدر الملك لأن الخراج بالضمان " .

وتسمى شركة الملك في القانون الوضعي الشيوع . وهي تعنى أن يكون الشيء مشتركا بين اثنين أو أكثر بحيث يختلط النصيبان بشكل لا يتميز أحدهما عن الآخر، ويكون ذلك بأي سبب من اسباب التملك سواء أكان بالاختيار أم الجبر .

١- الأصل أن كل واحد من الشريكين أو الشركاء في شركة الملك أجنبي بالنسبة لنصيب الآخر . لأن هذه الشركة لا تتضمن وكالة ما، ثم لا ملك لشريك ما في نصيب شريكه، ولا ولاية له عليه من أي طريق آخر . والمسوغ للتصرف إنما هو الملك أو الولاية وهذا ما لا يمكن تطرق الخلاف إليه .

٢- ليس لشريك الملك في نصيب شريكه شيء من التصرفات التعاقدية : كالبيع، والإجارة والإعارة وغيرها، إلا أن يكون ذلك بإذن شريكه . فإذا تعدى فآجر مثلا أو أعار العين المشتركة فتلفت في يد المستأجر أو المستعير، فلشريكه تضمينه حصته . وهذا أيضا مما لا خلاف فيه .

٣- لكل شريك في شركة الملك أن يبيع نصيبه لشريكه، أو يخرجه إليه عن ملكه على أي نحو، ولو بوصية، إلا أن المشترك لا يوهب دون قسمة، ما لم يكن غير قابل لها وباستثناء حالة الضرر . هذا ما قرره الحنفية، وهو في الجملة محل وفاق - إلا أن هبة المشاع سائغة عند جماهير أهل العلم بإطلاق : كما قرره المالكية والشافعية والحنابلة .

والتمييز بين شركة العقد وشركة الملك في الفقه الاسلامي يظهر في أمرين :

١- الاشتراك في (الشيوع) يكون في الاستحقاق، والاشتراك في شركة العقد يكون في التصرف،

٢- شركة الشيوع تكون في الاعيان إما في رقبتها أو في منفعتها، ويتم ذلك اما عن طريق الجبر كالارث أو عن طريق رضا المتشاركين. بينما شركة العقد تقوم على الاشتراك بالنقدين، ولا تجوز بغيرهما الا إذا قومت بالنقدين وعرف نصيب كل من الشركاء بالقيمة .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

- أما إذا اتفق الطرفان على التمليك عن طريق البيع التدريجي بحيث يشتري المستأجر أجزاء من العين المؤجرة بالتدريج إلى أن يتملكها بالكامل، وذلك بتحديد ثمن إجمالي للعين وتقسيمه على مدة عقد الاجارة وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من العين كل فترة بجزء نسبي من الثمن الاجمالي بحيث يستكمل ملكية العين مع انتهاء عقد الاجارة .

ففي هذه الحالة، المنصوص عليه في المادة ٢/٣/٥ من معيار الاجارة، لا بد من عقد بيع لكل جزء في حينه، كما أنه لا بد من تناقص مقدار الأجرة مع تزايد نسبة ملكية المستأجر في العين المأجورة [١٥] . بمعنى أن الشريك المؤجر يجب أن يستوفي مقابل منفعة العين المؤجرة بما يتناسب مع مقدار المدفوع فعلا من ثمن العين .

- في حالة الاخفاق في استمرار الاجارة، والاتفاق على بيع العين، فإنه يجب مراعاة تقسيم ثمن بيع العين بمقدار ملكية كل شريك عند التصفية، ولا يصح إعطاء الأولوية لأحدهما على الآخر .

---

[١٥] معيار الاجارة، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية، البند رقم ٢/٣/٥ .
" وفي هذه الطريقة إذا فسخ عقد الاجارة لأي سبب كان قبل استكمال تملك العين، فإن ملكيتها تكون شائعة بين المالك الأصلي والمستأجر الذي آلت إليه ملكية جزء من العين . وفي ذلك عدالة ظاهرة لعدم فوات ما سعى إليه المستأجر من التملك بالأجرة الزائدة عن أجرة المثل " .

٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

ويمكن ملاحظة أن إجارة العين للشريك إجارة منتهية بالتمليك تعتبر نوعا من أنواع المشاركة المتناقصة [١٦] في حالة الاتفاق على التمليك عن طريق البيع التدريجي، ولعل الاختلاف الأساسي بينهما هو أن موضوع الشركة في الاجارة المنتهية بالتمليك يكون بالضرورة تأجير العين للشريك، بينما موضوع الشركة في المشاركة المتناقصة قد يكون تأجيرا لعين من الأعيان أو استثمار المال في شركات أو صفقات أو مشروعات مختلفة تجارية أو صناعية أو غيرها .

[١٦] المشاركة المتناقصة هي نوع من المشاركة يكون من حق الشريك فيها أن يحل محل الشريك الآخر (البنك مثلا) في ملكية المشروع على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية . فيتم إجراء ترتيب منظم لتجنيب جزء من الدخل المتحصل كقسط لسداد قيمة الحصة . والمشاركة المتناقصة تسمى أيضا المشاركة المنتهية بالتمليك، حيث إن التسمية الأولى من منظور الشريك المتخارج (البنك) والتسمية الثانية من وجهة نظر الشريك الذى سيملك المشروع كاملا بنهاية العقد .

١
العين المؤجرة
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤ (١/٢) :

تأجير العين لمن يستخدم منفعتها دون مراعاة الأحكام الشرعية

المبدأ العام

يجوز العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الاجارة عليها لأنها محرمة، فلا يجوز مثلا تأجير عقارات لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي أو خمارة أو ما شابهها من المحرمات . أما إجارتها لمن قد يدخل في نشاطه تبعا بعض المحرمات، فلا مانع من ذلك لأنها غير مقصودة بالذات في عقد الاجارة والاثم على صاحبها . والأولى أن يشترط في العقد امتناع المستأجر عن تقديم الخدمات غير المشروعة .

التوضيحات

من شروط الاجارة أن يكون العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الاجارة عليها مثل تأجير عقارات لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي أو خمارة أو ما شابهها من المحرمات . فالاجارة تصح في كل مال متقوم شرعا، و لا تصح فيما لا يجوز التعامل فيه .

وقد واجهت البنوك الاسلامية بخصوص هذه المسألة عدة قضايا واشكالات عملية، منها مسألة تأجير طائرات إلى من يقدم الخمر بيعا للركاب المسلمين وغيرهم[١٧] ، ومنها مسألة تأجير مجمعات ومحلات تجارية على من يقوم ببيع السلع والأغذية المحرمة

---

[١٧] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٤٣ .

بشكل كامل أو ضمن باقي منتجاته[١٨] ، ومنها تأجير عقارات لعمل مراكز صحية أو رياضية أو تأجير مجمعات سكنية، مع احتوائها على برك سباحة لمن يستخدمها دون مراعاة الأحكام الشرعية أو الآداب العامة[١٩] (مثل اختلاط الجنسين في برك السباحة) .

والضابط الشرعي في هذه القضايا هو اعتبار الغرض الأساسي من النشاط المستخدمة له العين المؤجرة : فيكون عقد الاجارة غير جائز إذا كان الغرض الأساسي للعقد محرما كمحلات بيع الخمور والملاهي الليلية وما شابهها، ويكون العقد صحيحا إذا كان الغرض الأساسي مباحا ولو خالطه بعض التصرفات غير المشروعة التى لا تدخل في صميم موضوع الاجارة ويكون إثمها حينئذ على فاعلها . وقد صدر في هذا الشأن فتاوى عديدة منها فتوى ندوة البركة للاقتصاد الاسلامي[٢٠] التى نصت على :

١- إذا كان تأجير العقار لغرض متمحض للحرام، كاستخدامه كنيسة أو خمارة أو ملهى ليليا، فإن عقد الاجارة محرم وهو فاسد شرعا، لأن المنفعة فيه محرمة .
٢- لا يجوز تأجير العقار لبيع سلع أو منتجات غالبها محرم، لأن للغالب حكم الكل .
٣- يجوز تأجير العقار لمن يبيع فيه سلعا غالبها حلال أو يقدم فيه خدمات أكثرها مباح، ولو اقترن بذلك بيع بعض السلع المحرمة أو تقديم بعض الخدمات الممنوعة شرعا لأن الغرض

[١٨] فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، ج١ الفتوى رقم ٢٢ - ج٢ الفتوى رقم ٩١ .
[١٩] فتوى رقم ٤٧ للبنك الاسلامي الأردني للتمويل والاستثمار .
[٢٠] فتوى ندوة البركة الثامنة للاقتصاد الاسلامي رقم (١/٨) .

الأساسي من التأجير هنا مشروع في الجملة وهو المتاجرة بالسلع والمنافع التى يغلب فيها المباح ويكون اثم المتاجرة بالمحرمات على المستأجر، ولا تمنع هذه الاجارة مراعاة للغالب ويسترشد لمعرفة الغلبة بحجم النشاط .

وقد جاء نفس هذا المعنى في فتوى سابقة صادرة عن وزارة الأوقاف الكويتية[٢١]، إلا أنها أضافت أن الأولى أن تشترط الشركة المؤجرة في عقد الاجارة امتناع الشركة المستأجرة عن تقديم الخدمات غير المشروعة . كما بين المستشار الشرعي لمجموعة دله البركة أن مسؤولية تلك الخدمات غير المشروعة تكون على من يقوم بها مع ضرورة " السعى لاتخاذ الوسائل والاشتراطات التي يؤمن بها هذا في المستقبل عندما تتوافر المقدرة لاملاء هذه الشروط " [٢٢] .

---

[٢١] فتوى وزارة الأوقاف الكويتية المرقمة ٢٨ ع/٨٩، ونصها : " يجوز للشركة المالكة للطائرة أن تؤجر طائرتها لشركة طيران أخرى إذا كان الغرض من الاجارة مباحا كنقل الركاب أو البضائع غير المحرمة حتى لو علمت الشركة المؤجرة أن الشركة المستأجرة تقوم بتقديم الخمور أو أن الركاب يحملون الخمر معهم، وذلك لأن موضوع الاجارة الأصلي مباح، وما يحصل من تقديم الخمور ليس داخلا في موضوع الاجارة، وإثمه على فاعله . على أن الأولى أن تشترط الشركة المؤجرة في عقد الاجارة امتناع الشركة المستأجرة عن تقديم الخمور والمحرمات على طائراتها . أما إذا كان الغرض الأساسي من الاستئجار محرما كشحن الخمور أو شحن الأسلحة لأعداء الاسلام فلا تجوز تلك الاجارة ويأثم مالك الطائرة وكل من له علاقة بذلك .

[٢٢] الأجوبة الشرعية الجزء الأول، الفتوى رقم ٢٢ : في الإجارة يعتبر القصد الاساسي من النشاط المستخدم له محلها ، وهو هنا التجارة بالسلع المباحة وعليه تكون الاجارة للمحل جائزة، وتكون المسئولية في إضافة المبيعات المحرمة على صاحبها ، مع السعي لاتخاذ الوسائل والاشتراطات التي يؤمن بها هذا في المستقبل عندما تتوافر المقدرة لإملاء هذه الشروط . وهذا يختلف عن ايجار محل ليستخدم على وجه الخصوص لبيع الخمر أو لحم الخنزير بالرغم من وضعهما الخاص بالنسبة للنصارى لكن يمتنع من ذلك مراعاة لحكمهما في حقنا بصفتنا مسلمين . وهذا غير حالة التبعية المشار إليها .

كما صدر في هذا الموضوع العديد من الفتاوى التى نشير إلى بعضها فيما يلي :

" إن عقد الايجار موضوعه هو نقل الركاب وهو في أصله مباح ، وما يحصل من تقديم المشروبات المحرمة ضمن وجبات الطعام هو أمر خارجي ومن التصرفات المنسوبة للمستأجر واثمها عليه . وهو مما يحصل تبعا لا أصالة أما لو استؤجرت الطائرة أصلا لنقل المشروبات المحرمة فلا يجوز لأن الموضوع حينئذ محرم . ولا يخفى انه لو أمكن اشتراط الامتناع عن ذلك فانه تأكيد لتحريم المحرمات وهو مطلوب، لكن عدم الاشتراط محمول على الأصل وهو خلو الايجار عنه فان حصل فالاثم على فاعله " [٢٣] .

" بشأن الاستيضاح عن بيان الوجه الشرعي حول قيام البنك الاسلامي بتأجير قسم من مبانيه الى شركات أو مؤسسات مجال عملها الرئيسى التعامل بالفوائد. وبما أنه لا يجوز للمسلم أن يعين على معصيه ومحرم شرعا، وبما أن التعامل بالفوائد محرم شرعا، وبما أن مجال عمل تلك الشركات أو المؤسسات الرئيسي هو التعامل بالفوائد فان أقل ما يوصف به ذلك العمل المسؤول عنه أنه اعانة على معصيه ومحرم شرعا، لذلك فاني أوصي بعدم التأجير للغرض المذكور" [٢٤] .

" الاصل في الاشياء الاباحة الا اذا كان المتيقن عند التعاقد بدلالة الحال أن المقصود هو استخدامها في محرم فان العقد يكون محرما لما يترتب عليه من ارتكاب المحظور والتعاون على الإثم

---

[٢٣] فتوي المستشار الشرعي لمجموعة دلة البركة رقم (١٨) ج١

[٢٤] فتوى البنك الاسلامي الأردني رقم (٤٢)

المنهي عنه شرعا وهذا عام، وكل ما يقصد به الحرام للاحاديث النبوية الصحيحة المشار اليها في الفتوى. وترى الهيئة أن تلك الفتوى تنطبق على حالة شراء الطائرات وتأجيرها لشركات الطيران، لأن المقصد الاساسي من استخدام الطائرات هو نقل الركاب والبضائع وهو أمر مباح شرعا، ولكنها كغيرها من الاشياء والسلع قد تستخدم في محرم كبيع الخمور لركاب الطائرات، فاذا تيقن البنك أن نظام الشركة طالبة التأجير هو أنها تبيع الخمور فى طائراتها فانه لا يجوز للبنك شراء الطائرة بقصد تأجيرها لتلك الشركة، مع ملاحظة أن مسؤولية البنك فى حالة التأجير أولى بعدم الجواز وادخل في باب التحريم شرعا لانه مازال مالكا للطائرة وتقع عليه مسؤولية مباشرة من استخدام طائرته فى محرم " [٢٥] .

[٢٥] فتوى بنك دبي الاسلامي رقم (٨٦)

المسألة ٥ (٢/٢) :

تأجير عين غير موجودة حين التعاقد

المبدأ العام

اتفق الفقهاء على جواز الاجارة إذا كان محل العقد معلوما علما يمنع المنازعة، وتتحقق هذه المعلومية سواء وردت الاجارة على عين معينة موجودة عند التعاقد (وهي الاجارة المعينة)، أو أنها تكون على منفعة عين موصوفة وصفا دقيقا متفقا عليه (وهي الاجارة الموصوفة في الذمة)، ولكل منهما أحكام خاصة يجب مراعاتها .

التوضيحات

اتفق الفقهاء على جواز الاجارة إذا كان محل العقد معلوما علما يمنع المنازعة، أما إذا كانت المنفعة مجهولة و لم يكن لها ضابط من العرف فإن العقد يكون غير صحيح[٢٦] .

وهنا يثار أمام البنوك الاسلامية مسألة تأجير بعض الآلات والمعدات كالطائرات والبواخر الضخمة غير الموجودة حين التعاقد، أو تأجير مبان وعقارات لم تبن بعد، حيث إن توفير تلك الأعيان وتسليمها للمستأجر يتطلب فترة زمنية محددة لايجادها وتجهيزها . فهل تتحقق هنا الجهالة الممنوعة أم لا تتحقق ؟

لقد فرق الفقهاء بين نوعين من الاجارة بحسب وجود المحل وعدم وجوده، فهناك الاجارة المعينة التى تقع على منفعة عين موجودة معينة، وهناك الاجارة الموصوفة التى ترد على منفعة عين

[٢٦] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد بن حنبل (للقاري) م ٥٩٤ .

موصوفة في الذمة بصفات دقيقة متفق عليها، وأجاز الفقهاء هذين النوعين من الاجارة حيث إن محل العقد يكون معلوما سواء بالتعيين أو بالوصف الدقيق الذى يمنع أي تنازع بين الطرفين .

ومن هنا يمكن القول بجواز تأجير الآلات والمعدات المختلفة كالسفن والطائرات والسيارات وغيرها من الأصول التى يمكن تحديد مواصفاتها بما لا يؤدي إلى الاختلاف عند التسليم، فيلتزم المؤجر بتسليم العين الموصوفة في الذمة في التاريخ المحدد المتفق عليه، وذلك دون أن يكون له حق التعذر بهلاك عين بذاتها .

أما الاجارة الموصوفة في الذمة للمباني والعقارات التى لم يتم الانتهاء من بنائها، فلم تتعرض الدراسات المعاصرة لها بشكل واضح حسب علمي، والبعض القليل الذى عثرت عليه يوحي بوجود رأيين : الرأي الأول يجيز، وهو ما جاء في إجابات د. عبدالستار أبوغدة، كما يستمد الجواز أيضا من مقترح د. منذر قحف بشأن سندات الاجارة التي يقترحها [٢٧] . أما الرأي الثاني فهو لبيت التمويل الكويتي وهو يمنع ذلك لأنه حسب تعليلهم لا يمكم ضبط مواصفاتها [٢٨] .

ويمكن القول أن المباني والعقارات إذا كانت معينة لا شك في جواز إجارتها سواء كانت الاجارة منجزة أو مضافة إلى المستقبل،

---

[٢٧] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة الجزء الرابع - سندات الاجارة والأعيان المؤجرة، د. منذر قحف ص: ٥٥ .

[٢٨] فتوى رقم ٢٣٨ بيت التمويل الكويتي : لا يجوز تأجير مبنى وضعت مخططاته و لم يبن بعد على أن تسلم العين بعد تمام بنائها لأنه اجارة لمعدوم ولا يمكن ضبطه بالمواصفات وأنه هناك جهالة مفضية إلى النزاع من حيث الزمن ومن حيث المواصفات .

والأمر لا يختلف في حالة كون تلك المباني والعقارات لا زالت تحت التشطيب، فهذه يعقد عليها على أساس الاجارة الموصوفة في الذمة، وهي تكون في هذه نفس الوقت مضافة إلى المستقبل لأنها غير موجودة عند التعاقد .

وتجدر الاشارة إلى أن هذه الحالة هي التي تكون فيها الاجارة موصوفة مضافة هي الأغلب والأعم، وإن كان من المتصور أن تقع إجارة موصوفة منجزة كان يتفق طرفان على اجارة مسكن معين مثلا بمواصفات محددة (مساحتها، عدد الغرف إلخ في منطقة معينة) فهنا يتم التعاقد على شيء موصوف في الذمة (قد يكون مملوكا للمؤجر أو لا)، ويتم تسليمه عند التعاقد .

المسألة ٦ (٣/٢) :

بيع حق التملك الزمني

المبدأ العام

لا مانع شرعا من شراء حق التملك الزمني وذلك بالتعاقد على تملك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المباني . كما لا مانع من توارد عقود شراء حقوق تملك زمني عديدة لا تزيد مددها عن حجم المنافع مكاناً وزماناً في عقد البيع الأول .

التوضيحات

لا مانع شرعا من شراء حق التملك الزمني وذلك بالتعاقد على تملك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المباني .

كما لا مانع من توارد عقود شراء حقوق تملك زمني عديدة لا تزيد مددها عن حجم المنافع مكاناً وزماناً في عقد البيع الأول، وفي حال تأجيرها يكون استيفاء المستأجرين للمنافع من حيث تحديد تاريخ الانتفاع حسب الضوابط التي يضعها المؤجر أو مدير العقارات بما يتيح الانتفاع لجميع المستأجرين بالمقادير للفترات الزمنية المتعاقد عليها معهم، وهذا بمثابة احتفاظ المؤجر بحق خيار التعيين طبقا للضوابط المشروعة المعلنة للمشتري وللمستأجرين .

والعين المؤجرة اما ان تكون مملوكة للمؤجر لكن لم يرها المستأجر فتكون اجارة لعين معينة موصوفة، واما ان لا تكون مملوكة للمؤجر عند التعاقد لكنه سيحصل عليها عند ابتداء المدة

١
العين المؤجرة
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

فتكون اجارة موصوفة في الذمة، وفي الحالتين لا بد من ضبط المواصفات لنفي الجهالة المؤدية للنزاع .

ولا مانع أيضا من اعادة تأجير تلك المنفعة للغير على ان يكون استيفاء المنفعة في حدود عقد الاجارة الأولى ولا مانع من أن يكون ذلك التأجير بأقساط مؤجلة وبأكثر من الاجرة المحددة في عقد الاجارة مع مالك العين [٢٩] .

---

[٢٩] فتوى ندوة البركة العاشرة للاقتصاد الاسلامي (١/١٠) .

١
العين المؤجرة
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٧ (٤/٢) :

تأجير الأسهم

المبدأ العام

لا يجوز تأجير الاسهم، لأنها ليست لها منفعة مشروعة يقع التعاقد عليها، ولمنافاة تنفيذ الاجارة لمبدأ خلط أموال الشركة .

التوضيحات

الأسهم عبارة عن حصص شائعة في موجودات الشركة، وتراعى في التعامل بها الأحكام الشرعية لتلك الموجودات بحسب كونها نقودا في بداية الاكتتاب أو اعيانا ومنافع وديونا .

وتمكين المساهم من التصرف الفردي في حصته من الموجودات يخرج الأسهم من وعاء الشركة، لأن ذلك ينافي شرطها وهو خلط أموال الشركة واعتبارها شائعة بين الشركاء .

هذا وقد دُرس موضوع الأسهم في ندوة البركة الثامنة، فأجازت شراء الأسهم وبيعها بالمرابحة المؤجلة الثمن، ولكنها منعت تأجير الأسهم، ونص الفتوى [٣٠] .

" لا يجوز تأجير الاسهم، لأنها ليست لها منفعة مشروعة يقع التعاقد عليها، ولمنافاة تنفيذ الاجارة لمبدأ خلط أموال الشركة " .

---

[٣٠] فتوى البركة ٨/١١ بشأن تأجير أو اقراض الأسهم، أو بيعها مرابحة .

المسألة ٨ (٢/٥) :

تأجير أرض

المبدأ العام

يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يمكن الانتفاع بها، وعليه لا مانع من تأجير الأرض إذا تحققت فيه المنفعة المقصودة بأن يتم زرعها أو بناؤها أو غير ذلك من أوجه الانتفاع، ولا يجوز تأجير الأرض البيضاء التي لا يتوافر فيها شرط تحقق المنفعة .

التوضيحات

يتقدم عملاء البنك في كثير من الأحيان بطلب اقتناء أرض فضاء بأسلوب الاجارة المنتهية بالتمليك حيث يرغبون في البناء عليها ثم تأجيرها على الغير سواء للسكن أو التجارة للاستفادة من الأجرة التى تتحقق .

وقد تعرض الفقهاء لمسألة اجارة الأراضي وأجازوا ذلك . جاء في الموسوعة " أجارة الأراضي مطلقا لذاتها جائزة، وقيد الشافعية جواز استئجار الأرض ببيان الغرض من استئجارها، وذلك لتفاوت الأغراض واختلاف أثرها [٣١] .

وفيما يلي بعض المواد المستخرجة من مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد [٣٢]، وهي توضح جواز استئجار أرض لغرس أو بناء مدة معينة :

---

[٣١] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول، ص ٢٧٧ .

[٣٢] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد للقاري .

م ٦٢٥ : يجوز إجارة الأرض مع تعيين ما يزرع أو يغرس أو يبني فيها كما يجوز مع الإطلاق من غير تعين أو مع تعميم النفع كما لو قال أجرتك هذه الأرض وأطلق أو قال للانتفاع بها بما شئت وللمستأجر في هاتين الصورتين الزرع والغرس والبناء .

م ٦٣٢ : لو أجر المالك أرضه لغرس أو بناء مدة بشرط البقاء بعد انقضائها أو مع الاطلاق دون شرط القلع عند انقضائها يخير المؤجر بعد انقضائها بين ثلاثة أمور : تركها بأجرة المثل إلى زوالها، أو قلعها جبرا مع ضمان نقصها وعليه المؤونة، أو تملكها بقيمة البناء مبنيا وقيمة الغرس بأن تقوم الأرض مبنية أو مغروسة ثم خالية فما بينها هو القيمة الواجبة، وللمستأجر أن يختار القلع وعليه مؤونة وتسوية الحفر وليس للمؤجر منعه .
هذا إذا كان البناء أو الغرس ملكا، أما لو كان مسجدا أو وقفا عليه ونحوه مما يعود للمصالح العامة فلا حق لرب الأرض في القلع ولا في التملك ويلزم الترك بأجرة المثل .

م ٦٣٥ : لو كان المستأجر لأرض مدة لغرس أو بناء شريكا للمؤجر فللمؤجر بعد انقضاء المدة أخذ حصة نصيبه من الأرض في الغراس أو البناء وليس له إلزامه بالقلع .

وباطلاعنا على الفتاوى المعاصرة بهذا الموضوع، تبين أنها تميل في الجملة إلى الجواز أيضا، وهذا ما صدر عن كل من فتوى بيت التمويل الكويتي وشركة الراجحي المصرفية للاستثمار . فقد سئلت هذه الهيئات السؤال التالي :

" في حالة استئجار أرض من جمعية تعاونية لاقامة فرع لبيت التمويل عليها يستغرق تشييد وبناء هذا الفرع سنة أو سنتين تقريبا ثم يبدأ الفرع بعد انجازه بمباشرة أعماله، فمتى يمكن لبيت التمويل أن يدفع الأجرة اعتبارا من أول استلام الأرض من الجمعية أم من تاريخ مباشرة الفرع لأعماله " .

وصدرت الفتوى من بيت التمويل الكويتي بأن :

" الأجرة تسري على المستأجر من تاريخ استلامه للعين المأجورة من المؤجر، وعليه فإن الأجرة تسري من أول استلام الأرض من الجمعية " [٣٣] .

كما درست الهيئة الشرعية للراجحي المسألة المتمثلة في تقدم جهة مالكة لأرض الى الشركة عارضة أن تقوم الشركة باستغلال أرضها، وذلك بأن تقوم الشركة باقامة بعض المباني عليها واستغلالها لمدة معينة يتم الاتفاق عليها على أن تؤول ملكية الأرض وما عليها من مباني الى الجهة المالكة اخرى عند نهاية المدة المتفق عليها .

وكانت الفتوى أنه :

" لا ترى الهيئة الشرعية مانعا من حيث المبدأ من قيام الشركة بالتعاقد مع صاحب الأرض على بناء الأرض واستغلالها وذلك على أن تتم العملية عن طريق المشاركة المتناقصة معها أو بعقد استصناع أو باستئجار الأرض أو بغير ذلك من الطرق المشروعة [٣٤] .

---

[٣٣] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٢٥ .

[٣٤] فتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار رقم ١٢٦

ولكن هنـاك بعـض الآراء المخالفـة لمـا سبق، حيـث تـرى أن الأرض الفضـاء لا تصلـح للتأجـير التمليكـي، وعلـل الدكتـور عبدالستار أبوغدة رأيه هذا بقوله :

" إن الأصل وجود منفعة قائمة عند التأجير، أما البناء الذى يرغب العميل اقامته فإنه يحصل بعد التأجير، كما أنه يحول العمليـة إلى اجراء صوري لأنه يظل يتصرف في أرضه كما لو كـان مالكـا للعين في حين أن من شروط التأجير التمليكي الفصل التام بـين عملية الشراء للعين من العميل ثم تأجيرها إليه" [٣٥] .

كما يمكن الاعتماد على دليل آخر لمنع اجارة الأرض الفضـاء وهو أنها من قبيل العين التـى لا تشـتمل علـى المنفعـة المقصـودة " كمن . استأجر أرضا سبخة لزرع أو دابـة زمنـة لحمـل، لم تصح الإجارة " [٣٦] . وقد جاء في بحث للدكتور أبوغدة أن :

" المـأجور أحيانـاً في الصـورة التطبيقيـة لا يكـون ممـا ينتفـع بعينـه كوحدة فالإجارة هي بذل منفعة في دار أو سفينة مثلاً، ولكـن أحيانا يتم التعاقد على مأجور، حديد تسـليح يدخـل في مبنـى، أو محرك كجزء من طـائرة نفاثـة، فمثـل هـذه الأجـزاء الـتي لا ينتفع بعينها كوحدة منفصلة، لا تصلح أن تكون محـلاً للتعـاقد في إجارة تنتهي بالتمليك كما أن بعـض التطبيقـات كـان محـل الإجارة فيها ارضا بيضاء ليس فيها أي مبان أو منشـآت وهـذا يتنافى مع شرط تحقق المنفعة في العين المؤجرة " [٣٧] .

---

[٣٥] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، ج٤ فتوى ٢٨٠ .

[٣٦] مجلة الأحكام الشرعية للقاري : م ٦٠١

[٣٧] بحث أبوغدة عن الاجارة فقرة : ٦/٣/٣/١ - إجارة جزء لا ينتفع به .

١
العين المؤجرة
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٩ (٦/٢) :

خصائص المنفعة المعقود عليها

المبدأ العام

يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها لأن الاجارة تقع على المنفعة لا على استهلاك العين . كما يشترط أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء، فلا يجوز اجارة متعذر التسليم .

التوضيحات

يشترط لانعقاد الإجارة على المنفعة شروط هي :

أولا : أن تقع الإجارة على الأعيان التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها، لأن الاجارة تقع على المنفعة لا على استهلاك العين، وهذا لا خلاف فيه .

ثانيا :أن تكون المنفعة متقومة مقصودة الاستيفاء بالعقد، فلا تنعقد اتفاقاً على ما هو مباح بدون ثمن لأن إنفاق المال في ذلك سفه .

ثالثاً :ويشترط أن تكون المنفعة مباحة الاستيفاء وليست طاعة مطلوبة، ولا معصية ممنوعة وهذا الشرط موضع تفصيل وخلاف بين المذاهب [٣٨] .

رابعاً : ويشترط في المنفعة لصحة الإجارة : القدرة على استيفائها حقيقة وشرعاً، فلا تصح إجارة الدابة الفارّة، ولا إجارة المغصوب من غير الغاصب، لكونه معجوزاً عن تسليمه .

خامسا : يشترط في المنفعة أيضاً لصحة الإجارة أن تكون معلومة علما ينفي الجهالة المفضية للنزاع .

---

[٣٨] د. عبدالستار أبوغدة، بحث دراسة فقهية عن الاجارة .

المسألة ١٠ (٣/١) :

لزوم العقد

المبدأ العام

يعتبر عقد الاجارة من عقود المعاوضات المالية، ولذلك فهو يقتضي تمليك المؤجر الأجر، وتمليك المستأجر المنفعة . والأصل فيه اللزوم، فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد بفسخ العقد إلا لمقتض تنفسخ به العقود اللازمة، وقال الفقهاء أن عقد الاجارة يفسخ لسببين : العيوب والأعذار المشروعة .

التوضيحات

يعتبر عقد الاجارة من عقود المعاوضات المالية، ولذلك فهو يقتضي تمليك المؤجر الأجر، وتمليك المستأجر المنفعة [٣٩] . كما أنه من العقود اللازمة من الطرفين، فلا ينفرد أحد المتعاقدين بفسخه إلا لمقتض تنفسخ به العقود اللازمة [٤٠] ، وقال الفقهاء أن عقد الاجارة يفسخ لسببين : العيوب والأعذار .

فعقد الاجارة إذا كان خاليا من أي خيار، فإنه لا يملك أحد الطرفين فسخه بارادته المنفردة أو رغبته الخاصة لأي سبب من

---

[٣٩] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣١

[٤٠] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣٠ .
" الاجارة عقد لازم من الطرفين ليس لأحدهما فسخها بعد انقضاء الخيار إن كان، إلا أن يجد المستأجر بالعين المعينة عيبا لم يكن عالما به حين العقد، إذا حدث بالعين عيب عند المستأجر فله الفسخ .
والعيب الذى تفسخ به الاجارة، هو ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت الأجرة " .

الأسباب، بل يكون المستأجر ملزما بسداد الأجرة المتفق عليها، ويكون المؤجر ملزما بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين . وفي حالة الاخلال بذلك دون عذر مشروع فإنه من حق الطرف المتضرر المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له .

فاللزوم في عقد الاجارة هو الأصل، ولا يتحول العقد إلى غير لازم إلا في حالة تعذر الانتفاع بالعين بسبب مشروع أو في حالة وجود خيار في العقد حيث إن الاجارة لا تنفذ في مدة الخيار لأن الخيار يمنع انعقاد العقد . والخيارات التى ترد على عقد الاجارة كثيرة تراجع في المسألة المخصصة لها .

وتجدر الاشارة هنا أنه يمكن جعل الإجارة عقوداً متعدده مترادفة، كل عقد سنة، من غير أن يكون بعضها شرطا في بعض، فيكون العقد الاول هو اللازم فقط لأنه منجز، أما العقد الثاني وما بعده فهي عقود مضافة لأنها وقعت قبل حلول موعدها بسنة أو ثلاث سنين والعقد المضاف غير لازم عند الحنفية فيصح لأحد الطرفين فسخه إذا رأى ذلك [٤١] . وهذا يطبق في إجارة الوقف وقد تجعل المدة الأولى بالأجرة مرتفعة ارتفاعاً كثيرا وباقيها بأجرة كبيرة حتى إذا فسخ المستأجر العقد لم يجحف بالوقف .

---

[٤١] د. عبدالستار أبوغدة، دراسة فقهية عن الاجارة .

١

٢

صيغة العقد ومدته

٤

٥

٦

٧

٨

٩

١٠

١١

١٢

١٣

١٤

١٥

المسألة ١١ (٣/٢) :

الخيارات في عقد الاجارة

المبدأ العام

تفسخ الاجارة بخيار الشرط، فيكون للشارط حق الخيار في المدة المتفق عليها ويكون العقد غير ملزم له خلالها . كما تفسخ بخيار الرؤية لمن لم ير الشيء المعقود عليه عند التعاقد . ويثبت أيضا خيار العيب للمستأجر إذا وجد في العين المؤجرة عيبا حين العقد أو بعده مما يختل به استيفاء المنفعة المقصودة أو ينتقصها .

التوضيحات

ترد على عقد الاجارة خيارات كثيرة، ويمكن الرجوع لمزيد التفصيلات إلى أبحاث كل من الدكتور عبدالوهاب أبوسليمان والدكتور علي محيي الدين القره داغي [٤٢]، وإلى سائر كتب الفقه، ونذكر منها :

- خيار الشرط لزمن اختلف فيه الفقهاء بين محدد بثلاثة أيام، أو شهرين أو أكثر، بحيث يكون للشارط حق الخيار في المدة المتفق عليها، ويكون العقد غير ملزم بالنسبة له خلال تلك الفترة [٤٣] .

---

[٤٢] جاءت عدة تفاصيل بشأن الخيارات في الاجارة في كتاب " عقد الاجارة مصدر من مصادر التمويل الاسلامية للدكتور عبدالوهاب أبوسليمان ص ٣٨-٤١، وبحث " الاجارة وتطبيقاتها المعاصرة " للدكتور علي محيي الدين القره داغي ص ٣٥ .

[٤٣] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام حنبل للقاري، المواد ٦٨٠-٦٨١ .

" فإذا فسخ العقد أثناء مدة الخيار، لم تجب الأجرة لأن ابتداء المدة من وقت سقوط الخيار . وإنما يكون له ذلك إذا لم ينتفع، فإذا انتفع يسقط خياره " [٤٤] .

- خيار العيب، حيث يكون للعاقد الحق في الفسخ إذا وجد في المأجور عيبا حين العقد ولم يعلم به أو حدث بعد العقد أو القبض . والعيب في الاجارة هو ما تنتقص به المنفعة المقصودة، وتتفاوت به الأجرة، ويعرف ذلك بشهادة أهل الخبرة [٤٥] .

- خيار الرؤية، وهو يثبت لمن لم ير الشيء المعقود عليه عند من جمهور الفقهاء [٤٦] .

---

[٤٤] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة :
شرح المادة " تفسخ الاجارة بخيار شرط أو رؤية " .

[٤٥] مجلة الأحكام الشرعية للقاري م ٦٨٢ وما بعدها :
م ٦٨٢ : للمستأجر خيار العيب إذا وجد بالمأجور عيبا كان به حين العقد ولم يعلم .
م ٦٨٣ : العيب الحادث بالمأجور بعد العقد ولو بعد القبض يثبت به الخيار .
م ٦٨٥ : العيب الذي يزيله المؤجر في زمن يسير يعني عادة دون ضرر يلحق المستأجر لا يوجب خياره .
م ٦٨٦ : إذا اختار المستأجر الإمضاء لا يستحق أرشا وله استيفاء المنفعة ناقصة .

وأيضا مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة
م ٣٣٥ : تفسخ الاجارة بخيار عيب فوت النفع بالشيء المستأجر .

[٤٦] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة .
م ٣٣٥ : تفسخ الاجارة بخيار شرط أو رؤية .
شرح : تفسخ الاجارة أيضا بخيار رؤية ، فلو استأجر قطعات من الأرض صفقة واحدة ثم رأى بعضها فله فسخ الاجارة في الكل، وفيه اشعار بأنه لا يشترط في هذا الفسخ القضاء ولا الرضا وينبغي أن يكون فيه خلاف خيار الشرط . .

المسألة ١٢ (٣/٣) :

الاجارة المضافة

المبدأ العام

ذهب جمهور الفقهاء إلى صحة الاجارة المضافة إلى المستقبل على خلاف عقد البيع الذى لا يقبل الاضافة، وذلك سواء كانت الإجارة واردة على عين محددة أو على عين موصوفة في الذمة . ويجب في هذه الحالة ذكر ابتداء المدة وانتهائها وإلا لم تصح الاجارة . كما يعتبر بعض الحنفية الاجارة المضافة عقدا جائزا غير لازم ومن حق كل طرف الانفراد بفسخه قبل حلول بدء مدته .

التوضيحات

الأصل في الاجارة أن تكون منجزة، فيوجد العقد بوجود الصيغة ويترتب حكمه وآثاره منذ انشائه . فإذا لم يوجد ما يصرف الصيغة عن التنجيز أو لم ينص على بداية العقد فإن الاجارة تبدأ من وقت العقد، وتكون منجزة [٤٧] .

أما إذا أنشيء العقد بين الطرفين عند التعاقد ولكن تم تأخير آثاره إلى زمن مستقبلي محدد، مثل تأجير مبنى بداية من السنة القادمة، فهذا يسمى عقد اجارة مضافة إلى المستقبل، ولا يسري مفعوله إلا في الزمن المحدد .

وقد ذهب جمهور الفقهاء (عدا الشافعية) إلى صحة الاجارة المضافة إلى المستقبل على خلاف عقد البيع الذى لا يقبل الاضافة، وذلك سواء كانت الإجارة واردة علي عين محددة أو على عين

[٤٧] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول ص ٢٦٥ .

موصوفة في الذمة . وذهب الشافعية في الأصح عندهم إلى أن الاضافة صحيحة فيما يثبت في الذمة لا فيما كانت واردة على الأعيان، كما أن بعض الحنفية يعتبرون الاجارة المضافة عقدا جائزا غير لازم ومن حق كل طرف الانفراد بفسخه قبل حلول بدء مدته [٤٨] .

جاء في مجلة الأحكام العدلية أنه : " كما تصح الإجارة المنجزة في الأعيان المعينة والموصوفة تصح الإجارة المضافة فيها أيضاً، مثلاً لو آجره هذه الدار مدة تبتدئ من أول السنة المقبلة، أو آجره إبلاً موصوفة مدة مستقبلة صحت الإجارة ولو كانت العين وقت العقد مرهونة أو مؤجرة، أو مشغولة بزرع ونحوه بحيث يقدر المؤجر على تسليمها أول مدة الإجارة، أما لو كانت مشغولة ببناء وغرس للغير فلا تصح إجارتها لغير صاحب الغرس والبناء " [٤٩] .

هذا ولا تختلف الاجارة المضافة عن الاجارة المنجزة من حيث اشتراط تحديد البدلين عند التعاقد، وهما المنفعة والأجرة . ولكن يلزم فيها تحديد " ذكر ابتداء المدة وانتهائها وإلا لم تصح الاجارة " [٥٠] .

---

[٤٨] المرجع السابق .

[٤٩] مجلة الأحكام العدلية على مذهب الامام أحمد للقري مادة ٥٣٧ .

[٥٠] المرجع السابق، مادة ٥٦٥ .

١
٢
صيغة العقد ومدته
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ١٣ (٤/٣) :

الاجارة الموصوفة

المبدأ العام

يجوز تأجير الأعيان التى يمكن تحديد مواصفاتها بما لا يؤدي إلى الاختلاف عند التسليم، ويكون ذلك من قبيل الاجارة الموصوفة في الذمة . فيلتزم المؤجر بتسليم العين الموصوفة في التاريخ المحدد المتفق عليه وذلك دون أن يكون له حق التعذر بهلاك عين بذاتها .

التوضيحات

ترد الاجارة أحيانا على منافع أعيان موصوفة في الذمة وليس على منافع أعيان معينة كما هو في الغالب، ومن أمثلة ذلك اجارة سيارة أو باخرة تحدد مواصفاتها بشكل منضبط لا يدع مجالا للنزاع مع التزام المؤجر بها في ذمته .. جاء في مجلة الأحكام الشرعية أن " إجارة العين الموصوفة صحيحة بشرط استقصاء صفات السلم فيها سواء كانت الإجارة إلى أمد معلوم أو لعمل معلوم . مثلا لو آجره دابة أو سيارة صفتها كذا وكذا مدة شهر أو للركوب إلى محل معلوم صح " [٥١] .

ومن هنا يمكن القول بجواز تأجير الآلات والمعدات المختلفة كالسفن والطائرات والسيارات وغيرها من الأصول التى يمكن تحديد مواصفاتها بما لا يؤدي إلى الاختلاف عند التسليم، فيلتزم

[٥١] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد للقاري : م ٥٣٥ .

المؤجر بتسليم العين الموصوفة في الذمة في التاريخ المحدد المتفق عليه، وذلك دون أن يكون له حق التعذر بهلاك عين بذاتها .

وتجدر الاشارة إلى أن الاجارة الموصوفة في الذمة تتميز ببعض الأحكام المختلفة عن الاجارة الواردة على عين معينة مثل الموضوعات المتعلقة بهلاك العين قبل أو بعد قبض المستأجر لها، ومنها اشتراط تعجيل الأجرة عند بعض الفقهاء وعدم اشتراط التعجيل عند البعض الآخر، وغيرها من الموضوعات التى تراجع في مواقعها .

المسألة ١٤ (٣/٥) :

تحديد المدة في عقد الاجارة وبداية سريان مفعوله

المبدأ العام

يشترط باتفاق الفقهاء بيان المدة في إجارة المنافع لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونها، فترك بيانها يفضي الى المنازعة . وابتداء مدة الاجارة يعتبر من الوقت المحدد في العقد، وفي حال عدم ذكره يعتبر من حين التعاقد، ولكن لا بد من تسلم المستأجر للعين المؤجرة لاعتبار الاجارة سارية المفعول .

التوضيحات

المدة هي الضابطة للمعقود عليه المعرّفة له فوجب أن تكون معلومة . فبيان المدة مطلوب في إجارة الدور والمنازل والبيوت والحوانيت (المحلات التجارية) وأمثالها لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونه، فترك بيانه يفضي الى المنازعة . وهو شرط متفق عليه، فالحنفية يشترطون تعيين المدة في إجارة المنافع كإجارة المنازل ونحوها، كما اشترط ذلك الحنابلة في كل ما ليس له عمل كالدور والأراضي .

وتصح الإجارة على أي مدة طالت أو قصرت لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة فيها معلوما، وهو قول جمهور الفقهاء من الحنفية والحنابلة والمالكية، ومنهم الشافعية على الصحيح[٥٢]، فإنهم قالوا : يصح عقد الإجارة مدة تبقى فيها

[٥٢] ذهب الشافعية في القول الآخر إلأى أن الاجارة لا تجوز إذا كانت المدة طويلة، بل لا بد أن تكون المدة قصيرة، وحددها بعضهم بسنة، وحددها البعض بثلاثين سنة .

العين غالبا بحسب رأي أهل الخبرة، ولا يقدّر للإجارة أقصى مدة، لأنه لا دليل من الشرع على ذلك، وجاء عند الحنابلة أن "للمالك أن يؤجر ماله مدة معلومة قصيرة كانت أم طويلة بشرط ألاّ يظن عدم المأجور في أثنائها " [٥٣] . فالضابط في تحديد المدة عند هو ألا يتغير الشيء غالبا في مدة الاجارة [٥٤] .

وقد عرض على المستشار الشرعي للمجموعة عقد اجارة لمدة تسع وتسعين سنة، فذكر أنه " قد كره الفقهاء أن تزيد مدة الاجارة عن المألوف بحسب أعمار المتعاقدين، ولكن حيث إن أحد الأطراف، وربما الطرف الآخر، هو شركة أي منشأة ذات شخصية معنوية فلا مانع من التحديد الحالي" [٥٥]. وذهب القانون المدني الأردني المستمد من الشريعة الاسلامية إلى أن مدة الاجارة " لا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاما فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاما . وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعتبر العقد مستمرا لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاما " [٥٦] .

هذا وإن اتفاق المؤجر والمستأجر على مدة معينة لعقد الاجارة يعنى أنه بانتهاء هذه المدة تنتهي الاجارة، ووجب على المستأجر اخلاء العين . جاء في مرشد الحيران أنه " إذا انتهت مدة الاجارة وجب على المستأجر أن يفرغ الدار أو الحانوت المؤجرة ويسلمها لصاحبها، ولا حاجة للتنبيه عليه بالتخلية " [٥٧] . فإذا مضت

---

[٥٣] مجلة الأحكام الشرعية للقاري م ٥٦٠ .

[٥٤] المغني مع الشرح الكبير ٦/١٨ : ولا تقدر أكثر مدة الاجارة، بل تجوز إجارة العين المدة التي تبقى فيها، وإن كثرت .. وهذا قول عامة أهل العلم " .

[٥٥] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، الجزء الثالث فتوى رقم ١٦٢ .

[٥٦] القانون المدني الأردني م ٦٧١ .

[٥٧] مرشد الحيران م ٦٥٨ .

المدة المتفق عليه، وبقي المستأجر في العين المؤجرة دون رضاء المؤجر فلا يعد مستأجرا بل مغتصبا، يجوز الحكم عليه بالاخلاء والتعويض [٥٨] . وجاء في مرشد الحيران أنه " إذا مضت مدة الاجارة وسكن المستأجر بعدها شهرا أو أكثر يلزمه أجر المثل فيه إن كانت الدار معدة للاستغلال أو كانت وقفا ليتيم " [٥٩] .

واختلف الفقهاء في صحة العقد في حالة الاتفاق على مدة الاجارة ولكن دون تعيين وقت ابتداء المدة، فذهب جمهور الفقهاء وبعض الشافعية إلى صحة العقد عند الاطلاق، ويكون ابتداؤه من حين العقد[٦٠] ، جاء في المجلة "ابتداء مدة الأجارة يعتبر من الوقت الذي سمياه في العقد، وعند عدم ذكره يعتبر من حين العقد[٦١] ". ولكن لا بد من تسلم المستأجر للعين المؤجرة لاعتبار الاجارة سارية المفعول [٦٢] .

كما أن الفقهاء بحثوا مسألة الإجارة مشاهرة أو مياومة أو مسانهة، فذهب الجمهور (عدا الشافعية) إلى أنه تصح الإجارة في الشهر الأول ونحوه وتلزم، وأما ما عداه من الشهور فلا يلزم إلا بالدخول فيه أو التلبس فيه، لأن شروعه مع ما تقدم في العقد من الاتفاق على تقدير أجره، والرضا ببذله، جرى مجرى ابتداء العقد عليه، وصار كبيع المعاطاة إذا جرى من المساومة ما دل على التراضي بها .

---

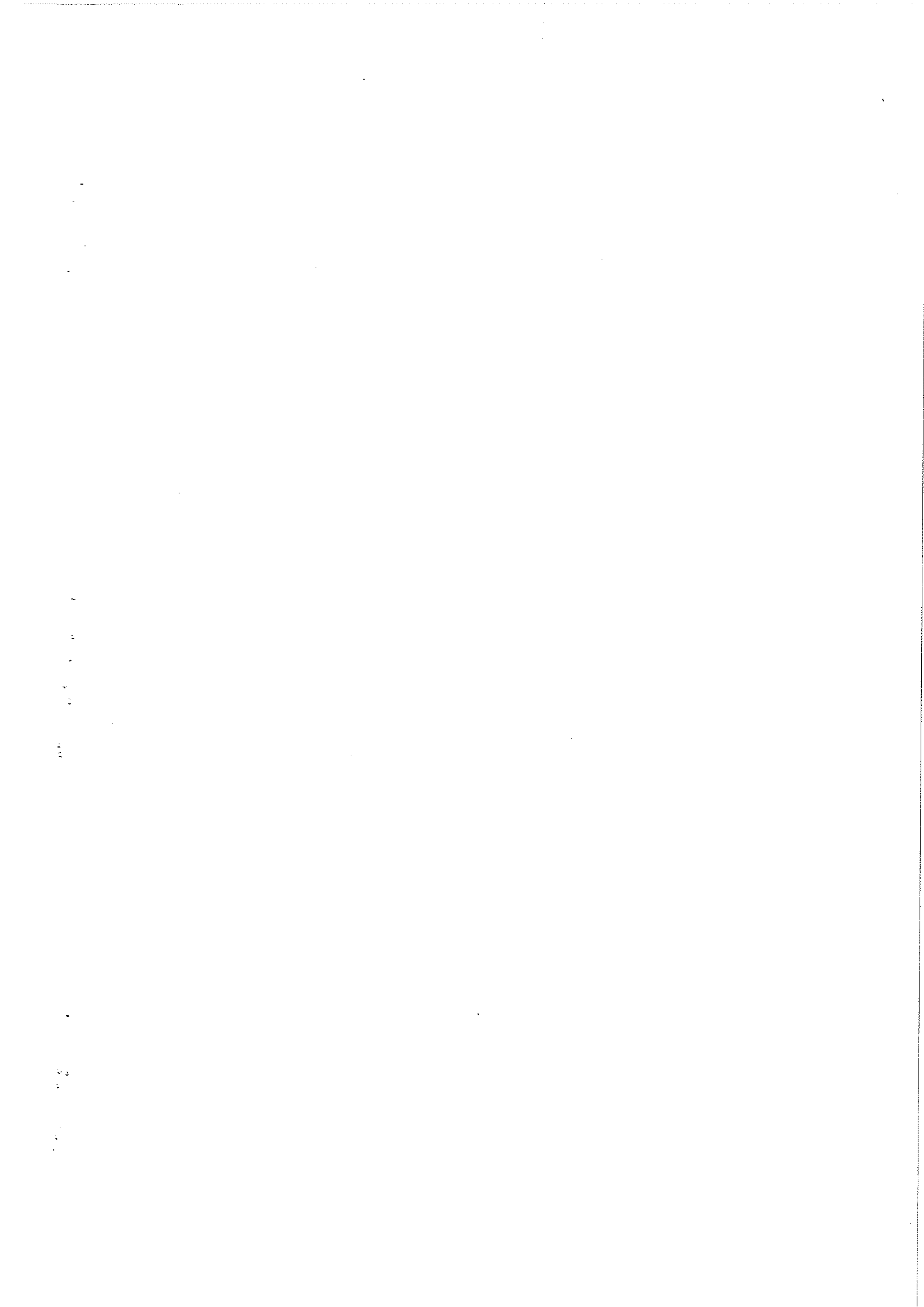
[٥٨] كتاب عقد الايجار د. عبدالرزاق السنهوري، دار الفكر صفحة ٥٣٨ فقرة ٤٣٣ .

[٥٩] مرشد الحيران م ٦٦٠ .

[٦٠] وذهب البعض الآخر من الشافعية إلى عدم صحة العقد حتى يسمى الشهر أو السنة لأن جهالة الوقت تستلزم جهالة المعقود عليه فلا يصح ذلك .

[٦١] مجلة الأحكام الشرعية للقاري : م ٥٦٤

[٦٢] الهيئة الشرعية الموحدة (٦/٩) ... (هـ.ت.أ. ٩٣/٤) .



١
٢
٣
الشروط في الاجارة
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ١٥ (١/٤) :

اشتراط البراءة من العيوب

المبدأ العام

يشترط في الاجارة سلامة العين المؤجرة عن حدوث عيب يخل بالانتفاع، ولذا فإن المؤجر ملتزم بتقديم المنفعة المتعاقد عليها خالية من أي عيوب طيلة مدة الاجارة، وليس له التبرؤ من هذه المسؤولية، وأي شرط من هذا يعتبر مخالفا لمقتضى العقد . فالمستأجر في الاجارة المعينة، إذا حدث عيب بالمنفعة، يكون بالخيار بين الابقاء على العقد أو فسخه، أما إذا كانت الاجارة موصوفة في الذمة فإن العقد لا ينفسخ وعلى المؤجر إبدال العين، فإن عجز عن ذلك أو امتنع ولم يمكن اجباره فللمستأجر الفسخ أيضا .

التوضيحات

العيب الذى يثبت به الخيار في الاجارة - كما جاء في المادة ٦٨٤ من مجلة الأحكام الشرعية - هو ما تنتقص به المنفعة المقصودة، وتتفاوت به الأجرة، ويعرف ذلك بشهادة أهل الخبرة . أما العيب اليسير الذى لا تفوت به المنفعة ولا تختل به فهو غير مؤثر، ولا يثبت للمستأجر خيار الفسخ به [٦٣] .

وإذا وجد العيب المؤثر في العين المؤجرة، فإن العقد لا ينفسخ من تلقاء نفسه، وإنما يكون للمستأجر حق الفسخ، لأن العقد

[٦٣] الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٧٥ : " أما إذا كان العيب لا يفوّت المنافع المقصودة من العقد... فإن ذلك لا يكون مقتضيا للفسخ . والعبرة فيما يستوجب الفسخ أو عدمه من العيوب بقول أهل الخبرة . وإذا وجد عيب وزال سريعا بلا ضرر، فلا فسخ " .

يصبح غير لازم بالنسبة للمستأجر، فيكون قابلا للفسخ . وحينئذ يكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد أو الرضا به مع وجود العيب، فإذا فسخ المستأجر العقد، تسقط عنه الأجرة . فإن لم يفسخ ففيه خلاف [٦٤] :

- تجب عليه الأجرة كاملة عند جمهور الفقهاء لأنه رضي بالعين ناقصة، فأشبه ما لو رضي بالمبيع معيبا حيث ليس له إلا الثمن.

- له إسقاط الأجرة بمقدار العيب عند المالكية وفي وجه للشافعية، فلا يجب عليه جميع الأجرة وإنما يحق له انقاص ما يتناسب مع ما فاته من الانتفاع، فلو أن العيب قد أثر في الانتفاع بالعين بنسبة ١٠ ٪ مثلا فإن هذه النسبة تحسم من الأجرة ..

وذهبت القوانين المدنية إلى قول قريب من الرأي الأخير، حيث جاء في الوسيط : " وإذا تحقق أن بالعين المؤجرة عيبا خفيا توافرت فيه الشروط اللازمة، فللمستأجر أن يطلب فسخ الايجار إذا كان العيب جسيما، أو يقتصر على طلب انقاص الأجرة إذا كان العيب غير جسيم وللمحكمة تقدير ذلك" [٦٥] .

كما ذهبت تلك القوانين إلى أنه "للمؤجر أن يزيل العيب، وبذلك لا يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ الايجار أو انقاص الأجرة" [٦٦]، وهو قول قريب مما ذهب إليه الفقهاء " إن زال

---

[٦٤] أورد هذا الخلاف الدكتور القره داغي في بحثه، مرجع سابق ص ٨٩-٩٠ .

[٦٥] كتاب عقد الايجار للدكتور عبدالرزاق السنهوري صفحة ٢٧٧ فقرة ٢١٦ .

[٦٦] المرجع السابق، ص ٢٧٧ فقرة ٢١٦ .

العيب قبل الفسخ لا يكون للمستأجر حق الرد، وبطل حقه في طلب الفسخ، لأنه لا يلحقه الضرر " [٦٧] .

ولا بد من ملاحظة أن كلام الفقهاء بشأن اعطاء حق الخيار للمستأجر في حالة حدوث العيب إنما يتعلق بالاجارة الواردة على الأعيان المعينة، أما في الاجارة الموصوفة في الذمة فإنه من حق المستأجر مطالبة المؤجر باصلاح العيب أو تغييرالعين وفقا للمواصفات المحددة، وقد جاء في المغني : " أما إن كانت موصوفة في الذمة لم ينفسخ العقد، وعلى المكري إبدالها لأن العقد لم يتعلق بعينها .. فإن عجز عن ابدالها أو امتنع عنه و لم يمكن اجباره عليه، فللمكتري الفسخ أيضا " [٦٨] . هذا وتتوقف الأجرة إلى حين تقديم البديل الذى يجبر المستأجر على قبوله .

وننتقل الآن إلى مسألة في غاية الأهمية يختلف فيها الفقه بشكل جوهري مع القوانين المدنية، وهي تتعلق بالبراءة من العيوب . فالقوانين المدنية تصحح أي شرط في العقد ينص على عدم ضمان المؤجر للعيوب التي بالعين المؤجرة طالما لم يكن عالما بها و لم يخفها غشا، كما أن هذه القوانين تصحح أيضا أي شرط يتنازل بموجبه المستأجر عن حق الرجوع بالضمان على المؤجر، وهذا التنازل قد يكون صراحة أو ضمنا [٦٩] .

أما الشريعة الاسلامية فهي تمنع البراءة من العيوب في الاجارة وإن كانت تجيزها في البيوع، لأن البيع من العقود الباتة بينما

[٦٧] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول ص ٢٧٦ فقرة ٧٦ .
[٦٨] المغني لابن قدامة، ٥/٤٥٧-٤٥٨ .
[٦٩] كتاب عقد الايجار للدكتور عبدالرزاق السنهوري ص ٢٧٩ فقرة ٢١٧ .

الاجارة من العقود المستمرة حيث إن المعقود عليه في البيع (وهو المبيع) يستوفى دفعة واحدة في حين أن (المنفعة) المعقود عليها في الاجارة لا تستوفى إلا عبر الزمن، فهي تتجدد مع مرور الوقت. ولذا، فإن المؤجر يكون مطالبا بتوفير وجود المنفعة طيلة مدة عقد الاجارة، ولا يجوز بأي حال أن يتخلص من هذه المسؤولية أو أن يتنازل له المستأجر عنها، وأي شرط من هذا القبيل يكون مخالفا لمقتضى العقد .

وقد جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه " ليس للمؤجر التبرؤ من عيوب العين كما هو الشأن بالنسبة للبائع في عقد البيع، لأن ضمان العيوب في الاجارة على المؤجر ومن حق المستأجر فسخ العقد والتوقف عن السداد في حالة تعطل المنفعة " [٧٠] .

كما نص قرار مجمع الفقه الاسلامي على [٧١] : " أن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك (المؤجر) بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه " . إن مسألة ضمان الهلاك والتعيب من أخطر المسائل التى تواجهها البنوك الاسلامية في عمليات التأجير عموما والتأجير المنتهي بالتمليك على وجه الخصوص، وقد اقترح الدكتور القره داغي بعض الحلول لتحميل المستأجر تبعات الهلاك والتعيب، وهي [٧٢] :

---

[٧٠] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة ٩٧/١ .
[٧١] قرار مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة فقرة (ب) .
[٧٢] د. علي محيي الدين القره داغي في بحثه " الاجارة وتطبيقاتها المعاصرة "، مرجع سابق ص ٩٣-٩٥ .

الحل الأول : هو طلب المؤجر (البنك) من المستأجر بأن يهييء له طرفا ثالثا يضمن العين المؤجرة، وهذا أجازه مجمع الفقه الاسلامي في دورته الرابعة بشرط أن يكون الطرف الثالث منفصلا في شخصيته وذمته المالية عن طرفي العقد، وأن يكون تبرعه بالضمان بدون مقابل .

الحل الثاني : هو اشتراط المؤجر في العقد على أن المستأجر غير ضامن لحالات الهلاك والتعيب إلا في حالات التعدي والتقصير ومخالفة الشروط والعرف، وأن عبء الاثبات لهذه الحالات يقع على المستأجر . فإذا لم يثبت المستأجر أنه غير متعد وغير مقصر وغير مخالف للشروط فإنه يجب عليه الضمان . وهذا خلافا لقول جمهور الفقهاء بأن عبء اثبات تلك الحالات على المؤجر لأن الضمان عليه وهو الذى يكون مدعيا بتقصير أو تعدي المستأجر، فوجب الاثبات عليه .

١

٢

٣

الشروط في الاجارة

٥

٦

٧

٨

٩

١٠

١١

١٢

١٣

١٤

١٥

المسألة ١٦ (٢/٤) :

اشتراط حلول أجل باقي الأقساط عند تأخر السداد

المبدأ العام

يجوز النص في عقد الاجارة على شرط حلول جميع الأقساط الايجارية قبل مواعيدها عند تأخر المستأجر المعسر في سداد أي قسط في ميعاد استحقاقه أو امتناعه عن ذلك، فتحل سائر الأقساط المؤجلة قبل مواعيدها وتعتبر واجبة الأداء ويمكن استيفاؤها من الضمانات . ولكن لا تكون جميع تلك الأقساط من حق المؤجر ولا يملكها بشكل نهائي إلا بعد انقضاء مدة الاجارة كاملة، وتكون بيده أمانة تحت الحساب قبل ذلك .

التوضيحات

يجوز أن يشترط في العقد حلول جميع الأقساط قبل مواعيدها عند تأخر المدين عن أداء أي قسط منها أو امتناعه عن ذلك، فيسقط حقه في الأجل حينئذ، وتحل سائر الأقساط المؤجلة قبل مواعيدها .

واشترط مجمع الفقه الاسلامي لذلك أن لا يكون المدين معسرا[٧٣] بالاضافة لرضاه بهذا الشرط عند التعاقد[٧٤]، لأن

[٧٣] قرار مجمع الفقه الاسلامي (٧/٢/٦٦) في الدورة السادسة : " يجوز اتفاق المتداينين على حلول سائر الأقساط عند امتناع المدين عن وفاء أي قسط من الأقساط المستحقة عليه ما لم يكن معسراً " .

[٧٤] قرار مجمع الفقه الاسلامي (٦/٢/٥٣) في الدورة السابعة : " يجوز شرعا أن يشترط البائع بالأجل حلول الأقساط قبل مواعيدها عند تأخر المدين عن أداء بعضها ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد " .

التأجيل حق للمدين وله أن يتنازل عنه متى شاء كما له أن يعلق تنازله عن التأجيل بعجزه عن الوفاء أو تأخيره لقسط من الأقساط. وبهذا يكون التأخير في السداد سببا لحرمان المدين من ميزة الأجل الممنوحة له من الدائن[٧٥] .

ولا بد من الانتباه هنا أن أقساط الاجارة المستحقة التى تحل عند التأخر في السداد لا تمثل جميعها ديونا فعلية على المدين، ذلك أن أقساط الاجارة المستحقة عن الفترات المنقضية فقط هي التى تعتبر ديونا في ذمة المستأجر، أما الأقساط الايجارية عن الفترات اللاحقة فلم تحن بعد المدة الزمنية المخصصة لها ليتمكن المستأجر من الانتفاع أو تكون على الأقل تحت تصرفه . لذا فقد أشارت فتوى صادرة عن الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أن اشتراط حلول كافة الأقساط المستحقة في عقد الاجارة لا تكون بنفس الطريقة المتبعة في عقد البيع :

- ففي البيع، الأقساط التى تصبح مستحقة الدفع تكون من حق البائع .
- أما في عقد الاجارة، فإن الأقساط التى تحل تكون تحت الحساب وأمانة في يد المؤجر حيث لا يستحقها إلا بمرور مدة الاجارة [٧٦] .

---

[٧٥] فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٤/٩) ، فتوى هيئة شركتي التوفيق والأمين ٩٣/٤ أقرت الهيئة مبدأ حلول بقية الأقساط الاجارية واعتبارها واجبة الأداء في حالة التأخير في سداد أي قسط في ميعاد استحقاقه .

[٧٦] ليس معنى كونها أمانة أنه لا يملك التصرف بها بعد قبضها، بل يملكها بنوع خاص من الملك قابل للاسترداد، ويسمي الفقهاء هذا الملك بأنه (ملك مراعى) أي تحت المراقبة إلى أن يستقر باستخدام المستأجر للمدة التى حلت أقساطها التى كانت مؤجلة (د. عبد الستار أبوغدة) .

١
٢
٣
الشروط في الاجارة
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

وهذا يعني أن حلول الأقساط في الاجارة وحصول المؤجر عليها لا يمنع المستأجر من حقه في الانتفاع بالمأجور للفترات المتبقية التى حلت أقساطها بموجب هذا الشرط، لذا فإن المؤجر لا يملك الأقساط الايجارية بشكل نهائي إلا بعد مرور مدة الاجارة وتكون في يده أمانة قبل ذلك .

المسألة ١٧ (٣/٤) :

اشتراط زيادة على الأجرة في حالة تأخر السداد

المبدأ العام

تعتبر أقساط الايجار عن الفترات المنقضية من الديون المستحقة، واشتراط أي زيادة عنها هو من الربا المحرم، سواء وافق عليها المستأجر عن طيب خاطر أو أجبر على الموافقة عليها . ولكن يجوز اشتراط غرامة تأخير على المماطل في السداد مع النص على أنها تصرف في وجوه الخير العامة ولا يتمولها المؤجر نفسه للابتعاد عن شبهة الربا المحرم .

أما تبرع المستأجر بزيادة عند التأخر في سداد المستحقات، فهو جائز إذا كان من دون شرط سابق في العقد أو عند حلول أجل السداد، لا صراحة ولا ضمنا، بحيث يحق للمستأجر أن يتبرع أو لا يتبرع . ويعتبر ذلك من باب حسن القضاء .

التوضيحات

تعتبر أقساط الايجار عن الفترات السابقة التى انتفع بها المستأجر (أو لم ينتفع بها بعد تمكينه من العين) من الديون المستحقة، ويجب سدادها حسب المتفق عليه ابتداء في العقد واشتراط أي زيادة عنها هو من الربا المحرم، سواء وافق عليها المستأجر عن طيب خاطر أو أجبر على الموافقة عليها . ذلك أن أي تعامل مع أقساط الأجرة بعد حلول أجلها يعتبر تعاملا في الديون، المؤجر فيها هو الدائن والمستأجر المدين، وحال هذا المؤجر لا يختلف عن حال البائع بالتقسيط أو الأجل الذى يكون فيه البائع دائنا، والمشتري هو المدين بمبلغ أقساط الثمن .

وقد جاء في قرار مجمع الفقه[٧٧] أنه " إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد فلا يجوز الزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط لأن ذلك ربا محرم " . كما جاء في نفس القرار أنه " يحرم على المدين المليء أن يماطل في أداء ما حل من الأقساط، ومع ذلك لا يجوز شرعا اشتراط التعويض في حالة التأخر عن الأداء " .

كما اتفق الفقهاء المعاصرون وجميع هيئات الفتوى على عدم جواز الشرط الجزائي الذي يتفق بموجبه الدائن مع مدينه على دفع مبلغ معين عن كل يوم تأخير في السداد لأن هذا من قبيل الزيادة في قيمة الدين مقابل التأخير، وهو ربا النسيئة المحرم بنص القرآن الكريم .

وذهبت أغلب هيئات الفتوى في البنوك الاسلامية إلى عدم الأخذ بالتفرقة بين الشرط الجزائي والتعويض التأخيري [٧٨]، ومنعت البنك أو الدائن عموما من تملك غرامة التأخير سواء كانت محددة في بداية العقد أو مقدرة عند وقوع الضرر خشية

---

[٧٧] مجمع الفقه الاسلامي الدورة السادسة ، (٦/٢/٥٣)

[٧٨] فرق بعض الفقهاء بين الشرط الجزائي الممنوع شرعا (وهو الذى يتفق فيه الطرفين مسبقا عند التعاقد على مبلغ التعويض في حالة تأخير السداد) لكي لا يتخذ بذلك ذريعة بينهما إلى المراباة بسعر الفائدة، وبين ما سموه بالتعويض التأخيري الذى يشبه الشرط الجزائي من حيث فكرة التعويض نتيجة تأخير السداد ويختلف عنه من حيث اشتراطه على المدين الموسر المماطل فقط وأيضا من حيث تأجيل تحديد مبلغ التعويض إلى حين وقوع التأخير فيتحدد بحسب ما فات من منفعة .

الوقوع في الربا واستحلال الفوائد الربوية باسم التعويض أو العقوبة التأخيرية * .

ولكن أجازت هذه الفتاوى المعاصرة المتعددة اشتراط غرامة تأخير على المشتري المماطل في السداد في حالة النص على أنها تصرف في وجوه الخير العامة ولا يتمولها البنك نفسه للابتعاد عن شبهة الربا المحرم [٧٩] .

ويعتبر هذا الحكم (جواز اشتراط غرامة تأخير تصرف في وجوه الخير) من باب التعزير بأخذ المال، وهو يهدف للضغط على المدين المماطل والحيلولة دون تساهله في دفع التزاماته تجاه البنك الاسلامي وقيامه بدفع الديون الأخرى ذات الفوائد .

كما أن هذا الحكم ينطبق على المدين المماطل فقط كما جاء في مختلف الفتاوى وليس على المدين المعسر الذى يندب انظاره وامهاله وإن كان من حق البنك التنفيذ على الضمانات لاستيفاء حقوقه .

---

* ومن الجهات التى أقرت مبدأ التعويض : هيئة كبار العلماء بالسعودية، والمستشار الشرعي السابق في البنك الاسلامي الأردني، وفتوى ندوة البركة الثالثة قبل مراجعتها في الندوات الخامسة والسادسة التالية . ويرى الشيخ الصديق الضرير أن التعويض يتحدد على أساس الربح الفعلي الذى حققه البنك في المدة التى تأخر فيها المدين عن الوفاء، بينما يرى الشيخ مصطفى الزرقاء أنه يتحدد بما لحق من ضرر تحدده المحكمة على أساس رأي أهل الخبرة في هذا الشأن

[٧٩] الفتوى الثامنة من الندوة السادسة للبركة أنه "يجوز اشتراط غرامة تأخير كرادع للمماطلين القادرين على السداد على أن تنفق حصيلة هذه الغرامات على وجوه الخير ".

والتفسير الشرعي للاعسار هو عجز المدين عن أن يفي بديونه لأنه لا يملك شيئا يزيد عن حاجتـه، أمـا مـن يملـك مـا يزيـد عـن حاجته فليس معسرا [٨٠] .

وبين مجمع الفقه الاسلامي أن ضابط الاعسـار الـذى يوجـب الانظار هو ألا يكون للمدين مال زائد عن حوائجه الأصليـة يفـي بدينه نقـدا أو عينـا [٨١] . ومـن نافلـة القـول بأنـه لا يصح تقييـد غرامات التأخير ضمن أرباح الفترة لأنها ليسـت ربحـا للمصـرف، وإنما هي موجـودات يجب تجنيبها وصرفها في وجوه الخير [٨٢] .

وهناك موضوع آخر يتعلـق بنفـس هـذه المسألة، وهـو تـبرع العميل المدين بالزيادة لتعويض أضرار البنك عند التـأخر في سـداد المستحقات، فقـد أجـازت الهيئـة الشـرعية الموحـدة [٨٣] ذلـك إذا كان هذا التبرع من دون شرط سابق بحيث يحق للمدين أن يتـبرع أو لا يتبرع، وأنه لا يتفق على ذلك بين الفريقين (الدائن والمديـن) لا عند العقد ولا عند حلول أجل السداد، لا صراحة ولا ضمنـا . واعتبرت الهيئة أن ذلك من باب حسن القضاء، وقد فعلـه رسـول ا لله صلة ا لله عليه وسلم ورغّب فيه . وعليـه تكـون هـذه الزيـادة جائزة، ويمكن اعتبارها من الموارد المشروعة للبنك الدائن .

---

[٨٠] فتوى بنك الغرب الاسلامي رقم ٢٣

[٨١] قرار مجمع الفقه الاسلامي في دورته السابعة

[٨٢] الهيئة الشرعية الموحدة

[٨٣] الهيئة الشرعية الموحدة الاجتماع السادس

١
٢
٣
الشروط في الاجارة
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ١٨ (٤/٤) :

اشتراط حق فسخ العقد وتعويض الضرر

المبدأ العام

يجوز اشتراط المؤجر الحق في فسخ العقد واستعادة العين المؤجرة في حالة تخلف المستأجر أو تأخيره في السداد أو مخالفته وإخلاله بما التزم به . ولكن لا يصح الزام المستأجر بدفع مبلغ معين محدد في العقد نتيجة ذلك، أو اشتراط حق المؤجر في بيع العين واستخدام ثمنها في تغطية جميع الأقساط المتبقية، لأن حق المؤجر يقتصر حينئذ على بيع العين على حسابه مع الرجوع على المستأجر لتعويضه عن الضرر الحاصل له .

التوضيحات

لا يوجد ما يمنع شرعا من النص في العقد على أنه من حق المؤجر فسخ عقد الاجارة في حالة تخلف المستأجر أو تأخيره في السداد أو مخالفته وإخلاله بما التزم به، فيلتزم المستأجر حينئذ باعادة العين المؤجرة فورا لصاحبها [٨٤] . كما يصح أيضا اشتراط حق المؤجر ببيع العين المؤجرة في السوق عند الاخلال بتلك الالتزامات، والزام المستأجر بتعويض المؤجر عن أي ضرر يحصل له نتيجة ذلك . ويفضل في مثل هذه الحالات النص على كيفية تعويض الضرر، خاصة وأن يكون ذلك بطرق عادلة لا ضرر فيها ولا ضرار .

---

[٨٤] الهيئة الشرعية الموحدة – الاجتماع الرابع : " إذا كان موضوع التعامل إجارة، فإن للطرف الأول (المؤجر) فسخ الاجارة واسترداد العين المأجورة (في حالة الاخلال) " .

وقد لوحظ في التطبيق العملي أن هناك من يذهب إلى النص على فسخ العقد والزام المستأجر بتعويض المؤجر من خلال دفع مبلغ معين محددا في العقد، ولا يخفى أن هذا الشرط مفروض في مقابل الاخلال بالتزامات مادية، وهو من قبيل الزيادة الربوية المحرمة . فلا يجوز أن يتمول البنك هذه الغرامة أو الزيادة المشروطة في العقد بل يجب – في حالة النص عليها – أن يبين بأنها تصرف في أوجه الخير .

كما أن بعض العقود تنص على حق المؤجر في فسخ عقد الاجارة إذا صدر تقصير من المستأجر مع استحقاق المؤجر لجميع الأقساط الباقية، أو الاقتصار في بعض التطبيقات على مطالبة المستأجر بدفع الأجرة عن المدة الباقية إلى أن يتمكن المؤجر من بيع العين . وهذا غير صحيح، وليس له أي مستند شرعي، لأنه إذا فسخ المؤجر الاجارة فلا حق له في أجرة العقار بعد تاريخ الفسخ. لذلك يكون المؤجر أمام خيارين [٨٥] :

- إما أن تبقى العين المأجورة في يده ويتمسك بلزوم العقد، وحينئذ يستحق الاجرة عن المدة الباقية،
- أو يوافق المؤجر على فسخ العقد، فينتهي استحقاق الأجرة عن المدة الباقية، وليس للمؤجر المطالبة بها .

وهناك بعض الجهات الأخرى التى تنص في عقودها على حق المؤجر في فسخ العقد وبيع العين عند اخلال المستأجر بالتزاماته، وتحدد طريقة التعويض بأن يتم استخدام ثمن البيع في سداد جميع

---

[٨٥] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٨/٩) .

١
٢
٣

٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

الأقساط المتبقة على المستأجر، وما فاض عن ذلك يُردُّ له إن وجد، أو يُطالب بتغطية الفرق في حالة النقص . وهذا الأسلوب أيضا فيه فساد لأن بيع العين المؤجرة يجب أن يكون على حساب المؤجر المالك وليس على حساب المستأجر، فأي زيادة حاصلة نتيجة البيع تكون من خالص حق المؤجر فقط، وهذا المؤجر ليس له الرجوع على المستأجر إلا للمطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له في حالة كون سعر بيع العين المؤجرة أقل من مبلغ الأقساط الباقية المستحقة، فمن حق المؤجر حينئذ أن يطالب المستأجر بالتعويض في حدود الضرر المتمثل في الفرق المذكور .

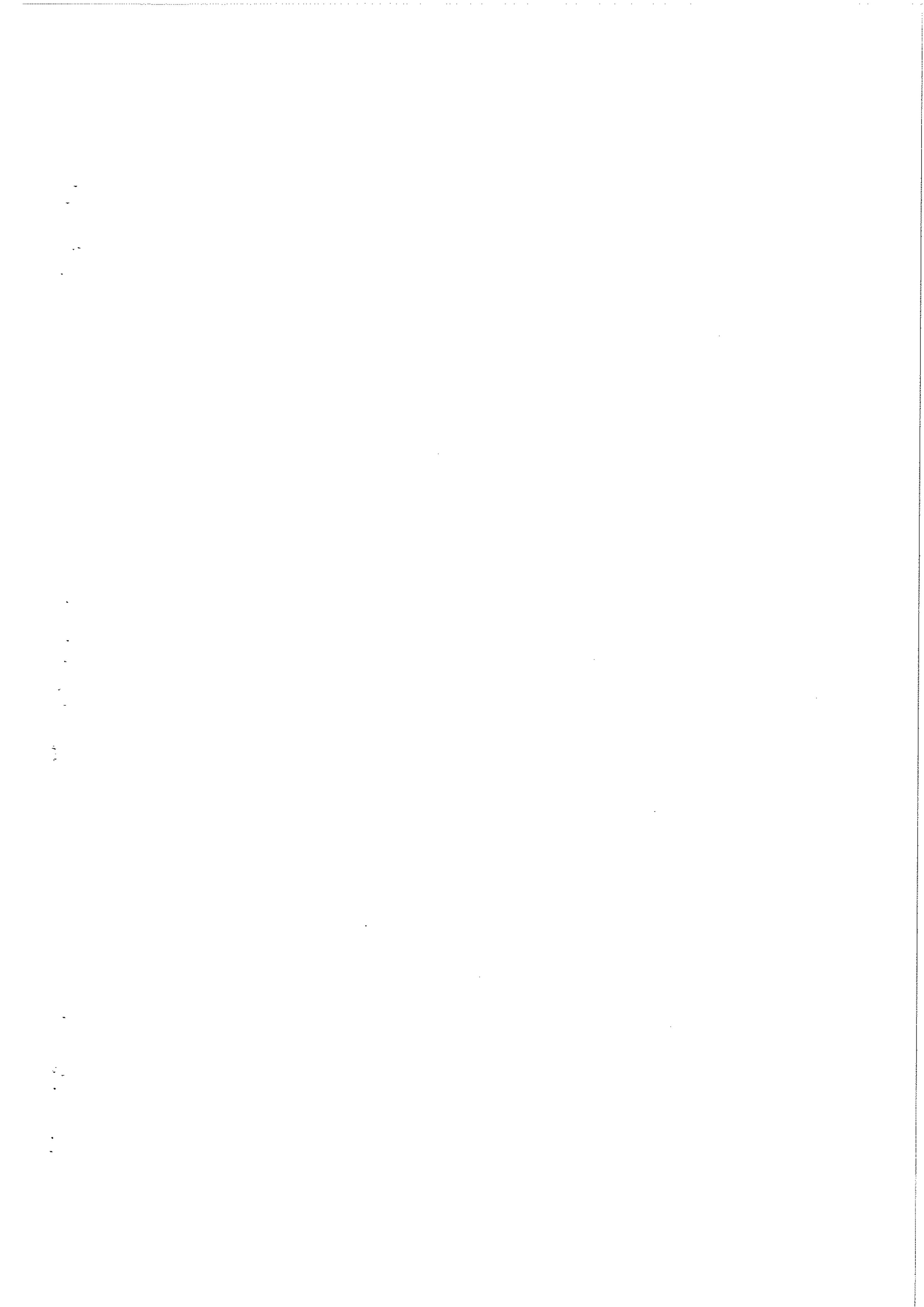
فالطريقة السليمة التي يجب اتباعها عند بيع العين المؤجرة في حالة الاخلال هي [٨٦] :

- إذا تحققت قيمة المبيع في السوق وكانت أكثر من المبلغ المستحق، لا يطالب المستأجر بدفع أي مبالغ وتكون الزيادة من حق المالك المؤجر،
- أما إذا كانت القيمة البيعية أقل من المبلغ المستحق دفعه فإن المستأجر يطالب بالفرق لجبر الضرر الحاصل للمالك المؤجر .

---

[٨٦] الهيئة الشرعية الموحدة (٩/١١) :

" جاء في العقد أنه يحق للمؤجر في بعض الحالات المحددة أن يقوم ببيع العقار ويكون ذلك على حساب المستأجر حيث يستخدم ثمن البيع في سداد سعر الشراء المتواعد عليه مع = المستأجر . ففي حالة زيادة الثمن عن سعر الشراء يُردّ الفائض للمستأجر كما انه يطالب بالتغطية في حالة النقص . وهذا الأمر غير مقبول لأن بيع العقار - ان حصل - يتم على حساب المؤجر المالك للعقار وليس على حساب المستأجر . ورجوع المؤجر على المستأجر لا يكون إلا في حدود المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له " .



١
٢
٣
٤
تسليم العين
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ١٩ (١/٥) :

تسليم العين في بداية العقد

المبدأ العام

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين المؤجرة حتى انتهاء المدة دون مانع يعوق الانتفاع بها . ويشمل التسليم توابع العين التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف .

التوضيحات

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر مع كل توابعها التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف . فيجب تسليم محل العقد المتعاقد عليه المتفق عليه المحدد في عقد الايجار، ولا يجوز استبدال شيء آخر به إلا باتفاق جديد ولو كان الشيء المستبدل خيرا من الشيء المستبدل به [٨٤] .

ولا يصح اتفاق الطرفين على أن المستأجر يتسلم العين المؤجرة كما هي دون أدنى مسؤولية على المؤجر بإعفائه من كل ما قد يظهر في العين من خلل أو عيوب أو عوائق لأن ذلك يخالف مقتضى العقد . فيجب على المؤجر أن يسلم العين بحالة صالحة للانتفاع بها الانتفاع المقصود من العقد .

---

[٨٤] القانون المدني الأردني، م ٦٧٧ : " على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة " .

١
٢
٣
٤
تسليم العين
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

ويتم التسليم بتمكين المستأجر من قبض العين المؤجرة دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقائها في يده بقاء متصلا حتى تنقضي مدة الايجار. ونص الحنفية على أنه " إذا لم يسلم المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر في الوقت الذى يرغب فيها لأجله خيّر في القبض [٨٥]، " فإذا أراد المؤجر تسليم العين المؤجرة بعد بدء المدة فليس للمستأجر الامتناع عن التسليم في المدة الباقية إلا إذا كان في الاجارة وقت يرغب فيها لأجله " [٨٦] .

ولا تجب على المستأجر الأجرة في كل حال إلا إذا تسلم العين المؤجرة وتمكن من الانتفاع بها، لأن الأجرة في مقابل الانتفاع . كما أن للمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة حتى يستوفي الأجر المعجل، جاء في مرشد الحيران : " إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى يستوفي الأجرة، وله أن يفسخ عقد الاجارة عند عدم الايفاء من المستأجر " [٨٧] .

---

[٨٥] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة م ٢٥٨ .

[٨٦] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة م ٢٥٨ .

[٨٧] مرشد الحيران م ٥٨٣ .

١
٢
٣
٤
تسليم العين
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢٠ (٢/٥) :

تسليم العين بعد زوال تعذر الاستيفاء

المبدأ العام

إن فسخ العقد بتعذر استيفاء المنفعة هو حق للمستأجر وليس واجبا لذاته . ولذا يسقط هذا الحق إذا زال التعيب والتعذر من استيفاء المنفعة قبل استخدام حق الفسخ، فيكون المستأجر حينئذ مطالبا بتسلّم العين وتنفيذ التزاماته .

التوضيحات

إذا هلكت العين المؤجرة المعينة هلاكا كليا قبل التسليم، ينفسخ عقد الاجارة لعدم استطاعة المؤجر القيام بالتزاماته من جعل المستأجر ينتفع بالعين .

أما إذا هلكت العين هلاكا جزئيا أو ظهر به عيب من العيوب فإن المستأجر يكون مخيرا بين فسخ العقد أو إمضائه مع دفع الأجرة كاملة عند جمهورالفقهاء أو طلب الانقاص منها بحسب ما حصل من نقص في الانتفاع عند المالكية والشافعية في وجه . وهو مطالب في جميع الأحوال بدفع أجرة ما استوفاه من المنفعة قبل ذلك الهلاك أو التعيب .

وقد نص المالكية أنه " إذا زال التعذر قبل انتهاء مدة الاجارة وقبل قيام (إدعاء) المستأجر بفسخ العقد، فلا حق له في فسخه ويسقط عنه من الأجرة ما يقابل المدة التى تعذر فيها الاستيفاء،

١
٢
٣
٤
تسليم العين
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

وأما إذا كان ما تستوفى منه المنفعة غير معين في العقد فلا يفسخ عقد الاجارة بتعذر استيفائها منه [٨٨] " . والمراد بهذا أن فسخ العقد بتعذر استيفاء المنفعة هو حق للمستأجر وليس واجبا لذاته، ولذا يسقط هذا الحق إذا زال التعيب والتعذر من استيفاء المنفعة قبل استخدام حق الفسخ .

[٨٨] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام مالك م ٤٨٥ .

١
٢
٣
٤
٥
استعمال العين
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢١ (١/٦) :

كيفية استعمال العين المأجورة

المبدأ العام

يشترط أن يتبع المستأجر في استعمال العين المؤجرة ما أعدت له مع التقيد بما شرط في العقد، أو بما هو متعارف عليه إذا لم يوجد شرط. وليس له أن يتجاوز في استيفاء المنفعة إلى ما هو أكثر مما قدرت له .

التوضيحات

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة الاستعمال الذى أعدّت له، وهذا الاستعمال قد يكون مبينا في العقد كأن ينص صراحة على كيفية الاستعمال مثل التصريح بأن تأجير المنزل للسكنى، أو للعمل التجاري أو غير ذلك،، ففي هذه الحالة يجب اتباع نص العقد : فيكون من حق المستأجر استيفاء عين المنفعة التى قدرت له في العقد أو منفعة مثلها أو دونها لا أكثر منها [٨٩] . فقد جاء في مرشد الحيران :

م ٥٩٥ : من استحق منفعة مقدرة بالعقد، فله أن يستوفي مثلها أو دونها لا أكثر منها .

م ٦٥٨ : يجوز لمستأجر الدار أو الأراضي أن يستوفي عين المنفعة التى قدرت له في العقد أو منفعة مثلها أو دونها، وليس له أن يتجاوزها إلى ما فوقها . فلا تجوز لمستأجر حانوت للعطارة أن يعمل فيه صنعة حدّاد .

[٨٩] السنهوري، مرجع سابق ف ٢٧١-٢٧٢ .

١
٢
٣
٤
٥
استعمال العين
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد، فالظروف وقرائن الأحوال هي التى تدل عليه، ويرجع في ذلك إلى العرف والعادات المحلية [٩٠] . جاء في مرشد الحيران :

م ٦٢٧ : تجوز إجارة الدور والحوانيت بدون بيان ما يعمل فيها ومن يسكنها، وينصرف استعمالها لعرف البلدة ..

وقد عالج الفقهاء ما كان في العهود السابقة من إجارة أنواع من العروض، فاختلفوا في بعض الصور من حيث كيفية استعمالها . وبالنظر في هذه الصور يتبين أن آراءهم مبنية على الأسس التالية، وما يوجد في كتب الفقه من فروع تطبيقية يوهم ظاهرها الاختلاف، فإنه يرجع إلى هذه الأسس [٩١] :

أ – إذا كان هناك شرط معتبر شرعاً وجب الالتزام به .

ب– إذا كانت طبيعة المأجور مما يتأثر باختلاف الاستعمال وجب ألا تستعمل على وجه ضار، ويجوز استعمالها على وجه أخف ٩٢.

ج– مراعاة العرف في الاستعمال سواء كان عرفاً عاماً أم خاصاً .

---

[٩٠] السنهوري، مرجع سابق .
[٩١] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول، ص ٢٧٦ .
[٩٢] الفتاوى الهندية ٤٨١/٤، والمهذب ٤٠٠/١ ، وكشاف القناع ١٥/٤، ١٦
" وإذا استأجر الدار على أن تتخذ للحدادة، فاستعملها للتجارة أو غيرها مما لا يزيد ضرره عادة عن الحدادة، فانهدم شيء من البناء، فلا ضمان عليه أما إن استأجرها على أن يتخذها للسكنى، فاستعملها للحدادة أو القصارة، فانهدم شيء منها ضمن " .

1

2

3

4

5

استعمال العين

7

8

9

10

11

12

13

14

15

المسألة ٢٢ (٢/٦) :

المحافظة على العين

المبدأ العام

يلتزم المستأجر بألا يستعمل العين المؤجرة على وجه ضار، وبأن يبذل عناية كافية في المحافظة عليها . وتكون يده أمانة على العين، فلا يضمن ما تلف أو تعيب منها إلا في حالة تعديه أو تقصيره في حفظها .

التوضيحات

لا يكفي أن يلتزم المستأجر باستعمال الشيء فيما أعد له، بل يجب عليه أيضا في هذا الاستعمال أن يبذل عناية كافية في المحافظة عليه. وتنص القوانين المدنية على" أنه يجب على المستأجر أن يعتني بالشيء المؤجر مثل اعتنائه بملكه.. وأن العناية الواجبة على المستأجر هي عناية الرجل الحازم الرشيد..وعلى ذلك يحاسب المستأجر على تقصيره" [٩٣] .

وقد ذكر الفقهاء هذا الأمر فبينوا أن العين المؤجرة التى تسلم للمستأجر هي أمانة في يده، واتفقوا على أن المستأجر في الأصل لا يضمنها . ولكن قد تتغير صفة الأمانة إلى الضمان في بعض الأحوال، ولا سيما في الحالات التى يحصل منه تعد أو تقصير في حفظه سواء تلف الشيء في يده أو أثناء عمله .

---

[٩٣] السنهوري، مرجع سابق : فقرة ٢٨٠ صفحة ٣٤٧ .

١
٢
٣
٤
٥
استعمال العين
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

جاء في مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل أن " العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر لا يضمنها إذا تلفت بغير تعد أو تفريط " [٩٤] .

هذا ونص الأستاذ السنهوري على الجزاء الذى يفرضه القانون بشان عدم قيام المستأجر بالتزامه من استعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها، فقال : " وإذا أخل المستأجر بالتزامه، بأن ثبت في جانبه تقصير في المحافظة على العين المؤجرة، فللمؤجر أن يرجع عليه بتعويض عما أحدثه له هذا التقصير من الضرر . وله كذلك أن يطلب فسخ الايجار لعدم قيام المستأجر بالتزاماته "[٩٥] .

كما جاء في القانون المدني الأردني [٩٦] :

- يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من أي عمل يفضي إلى تخريب أو تغيير في المأجور ومن وضع آلات وأجهزة قد تضره أو تنقص من قيمته .
- فإذا لم يمتنع كان للمؤجر أن يطلب من المحكمة فسخ العقد وضمان الضرر الذى سببه هذا التعدي .

[٩٤] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل المادة ٥٤٥

[٩٥] السنهوري ، مرجع سابق فقرة ٢٨٢ صفحة ٣٥٠ .

[٩٦] القانون المدني الأردني م ٦٨٣ .

١
٢
٣
٤
٥
استعمال العين
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢٣ (٦/٣) :

الضمان عند التعدي

المبدأ العام

في حالة تعدي أو تقصير المستأجر في حفظ العين المؤجرة أو مخالفته للشروط المتفق عليها في العقد، فإنه يصير ضامنا لها، ويحق للمؤجر فسخ العقد ومطالبته بتعويض الضرر . ولكن لا يجوز شرعا اشتراط ضمان المستأجر للعين مطلقا لأنه ينافي مقتضى العقد .

التوضيحات

اتفق الفقهاء على أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر، وهو لا يصير ضامنا لها إلا في حالات محددة :

أولا- **الاهمال والتقصير في الحفظ** : أي أن المستأجر يهمل في حفظ المتاع فيلتزم بضمانه، لأن المستأجر لما قبض العين المؤجرة فقد التزم حفظها، وترك الحفظ موجب للضمان، كالوديع إذا ترك حفظ الوديعة حتى ضاعت .

ثانيا- **الإتلاف والإفساد** : إذا تعدى الأجير، بأن تعمد الإتلاف أو بالغ في استخدام العين مثلا .

ثالثا - **مخالفة المستأجر شرط المؤجر نصا أو دلالة** : تكون المخالفة هذه سببا لوجوب الضمان، فإذا خالف المستأجر شرطا معتبرا للمؤجر لا يتنافى مع مقتضى العقد فإنه يعتبر متعديا ويضمن ما يصيب العين المؤجرة من أضرار .

وفي مثل هذه الحالات يصبح المستأجر ضامنا، ويحق للمؤجر الرجوع عليه بجميع المبالغ والمصاريف والتعويضات والأتعاب التى قد يؤديها إلى الغير بسبب ما يقع على العين المؤجرة من أضرار من جراء ذلك التعدي أو التقصير أو إساءة استخدام العين أو مخالفة الشروط بموجب عقد الاجارة .

المسألة ٢٤ (١/٧) :

معلومية الأجرة

المبدأ العام

يشترط أن تكون الأجرة مالا متقوما معلوما، وتجب هذه المعلومية من حين التعاقد وأي تأجيل لها إلى فترات لاحقة يفسد العقد للجهالة سواء كان العقد إجارة عين محددة، أو إجارة موصوفة في الذمة. كما تتحقق المعلومية سواء كانت الأجرة مبلغا مقطوعا معجلا أو مؤجلا، أو كانت مقسطة حسب الاتفاق، كما يجوز تحديدها بمبلغ دوري متزايد، أو متناقص، أو بشكل متغير من فترة لأخرى، أو على أساس وحدات معينة ... فكل ذلك لا يخل بشرط المعلومية .

التوضيحات

الأجرة هي ما يلتزم به المستأجر عوضا عن المنفعة التي يتملكها . وقال جمهور الفقهاء : إنه يشترط في الأجرة ما يشترط في الثمن . فكل ما يصلح أن يكون ثمنا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الاجارة [٩٧] .

ومن الأحكام المقررة شرعا في الأجرة وجوب معلوميتها بصورة تامة عند التعاقد، لقوله صلى الله عليه وسلم : " من استأجر أجيرا فليعلمه أجره " [٩٨] .

[٩٧] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول، ص ٢٦٣ .

[٩٨] رواه البيهقي عن أبي هريرة .

ونجد في تطبيقات الاجارة المعاصرة طرقا مختلفة في تحديد الأجرة، ومن هذه الطرق الجائزة التى لا تخل بشرط المعلومية ما يلي :

- تحديد الأجرة بمبلغ مقطوع تسلم دفعة واحدة سواء في بداية العقد أو نهايته .

- تحديد الأجرة على فترات دورية كالسنة أو الشهر مثلا، سواء كانت الأقساط متماثلة أو متفاوتة [٩٩] .

- تحديد أجرة دورية متزايدة [١٠٠]، ويمكن تطبيق هذه الحالة بالاتفاق على زيادة نسبة معينة كل سنة مثلا للحماية من التضخم المتوقع، فتجعل نسبة الزيادة المحددة في الأجرة الدورية معادلة للنسبة المتوقعة للتضخم [١٠١] .

- تحديد أجرة دورية متناقصة، ويمكن تطبيقها عند توقع التناقص في منفعة العين مع الزمن لأسباب فنية، مثل السيارة التى تقل

---

[٩٩] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٢٥ : " تصح الاجارة مشاهرة ويمتد العقد كلما دخل شهر جديد إلا إذا فسخ، ولكل من العاقدين الفسخ عقب انقضاء كل شهر على الفور " .

[١٠٠] ندوة البركة السادسة (ن ١٦/٦)، السؤال : هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة لكل يوم عن سابقه وذلك باتفاق بين المؤجر والمستأجر ؟
الفتوى : إن هذه الإجارة صحيحة من الناحية الشرعية، لأن الزيادة هنا في أصل التعاقد وليست ناشئة عن تأخير دفع ما استحق فالاتفاق على إعطاء الدائن زيادة عن المستحق دَفْعهُ إليه في حالة التأخير ممنوع شرعاً، لأنها فائدة ربوية مقابل الأجل .

[١٠١] سندات الاجارة والأعيان المؤجرة، د. منذر قحف ص ٥٠ .

كفاءتها مع الاستعمال، أو لأسباب التقدم التكنولوجي حيث تفقد بعض الآلات القديمة قيمتها بسرعة [١٠٢] .

- تحديد أجرة متغيرة وفقا لجدول زمني يوضع بازاء كل وحدة زمنية أجر محدد، ويعتبر هذا بمثابة اضافة العقد للمستقبل ويسري على كل وحدة زمنية ما وضع لها من أجر معلوم[١٠٣] .

- تحديد الأجرة على أساس وحدات معينة بحيث يذكر أجر كل وحدة، وقد تمثل الوحدات أجزاء من الأشياء المؤجرة سواء بالعدد أو بالمتر أو بغير ذلك من الأجزاء القابلة للانتفاع . وقد أقرت الهيئة الشرعية للبنك الاسلامي الأردني تحديد أجرة المتر المربع الواحد من العقار [١٠٤] . وقد أقر القانون المدني هذا الأسلوب في تحديد الأجرة وبين أنه " إذا سمي في العقد أجر كل

---

[١٠٢] المرجع السابق .

[١٠٣] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، الجزء الثاني، فتوى رقم ٨٨ .

[١٠٤] فتوى البنك الاسلامي الأردني رقم ٤٦ : قيام الشريك بتأجير العقار محل المشاركة مع تحديد قيمة الايجار سلفا بالمتر المربع ، السؤال : يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي في المسألة التالية: يقوم البنك بتقديم التمويل لبعض العملاء على أساس نظام المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لبناء مشاريع عقارية، ويقوم البنك بتأجير هذه العقارات بعد الانتهاء من البناء وتوزيع الدخل بين البنك والمالك حسب عقد المشاركة المتناقصة المبرم مع العميل . يطلب العميل (الممول له) في بعض الأحيان وعند تقديم التمويل وتوقيع العقد الخاص به أن يلتزم عند المباشرة في التمويل باستجار العقار بعد الانتهاء من البناء على أساس تحديد اجرة للمتر المربع من البناء. يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي حول طلب العميل تحديد الايجار سلفا بأجرة المتر المربع للبناء المتفق على انشائه.
الجواب : بما أنه يجوز شرعا اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها، وبما أن ذلك يعني جواز الاتفاق على تحديدها قبل تسلم المنفعة ، وبما أنه يجوز عقد الايجار على أساس وحدات معينة كالمتر أو الذراع . فان الاتفاق في حالات تمويل المشاركة المتناقصة على تحديد الأجرة على أساس المتر أو الذراع سائغ شرعا بمقتضى المادة ٦٧٩ من القانون المدني ، والمادة ٥٠٤ من المجلة المأخوذ حكمها من الفقه الاسلامي. لذلك فان الاتفاق المشار اليه في السؤال سائغ شرعا ويجوز الاقدام عليه .

وحدة، فإن المستأجر يلتزم بالأجر المسمى للوحدات الزائدة (في حال ظهور وحدات أزيد عن المتفق عليه في العقد)، ويلتزم المؤجر بحط الأجر المسمى للوحدات الناقصة " [١٠٥] .

وتجدر الاشارة إلى أن معلومية الأجرة يجب أن تتحقق منذ التعاقد، وأي تأجيل لها إلى فترات لاحقة يفسد العقد للجهالة . ولا بد من توافر هذا الشرط سواء كان العقد إجارة عين محددة، أو إجارة موصوفة في الذمة .

فلا يصح القول بتأخير تحديد أجرة العين الموصوفة في الذمة إلى تاريخ تسليمها (بعد الانتهاء من بناء المسكن أو صنع المعدات أو غيرها) . فإذا ما احتاج البنك لمثل هذا التأخير لمراعاة ظروف السوق المستقبلية وللتمكن من معرفة التكلفة النهائية للعين الموصوفة التي يسعى لتحصيلها من أجل تسليمها للمستأجر ولا سيما في الحالات التي تتطلب زمنا طويلا بين التعاقد التأجيري وبين تاريخ تسليم العين – وهذه الحالات غير نادرة –، فهنا يمكن الاقتصار على تحديد أجرة معلومة للسنة الأولى من انتفاع العميل بالعين واللجوء إلى استخدام مؤشر محدد لأجرة الفترات اللاحقة .

كما أن الأجرة هي عبارة بدل المنفعة، ويجب أن تكون بمبلغ محدد معلوم في العقد . أما ما تقوم به بعض البنوك المتعاملة بالتأجير التمليكي من توزيع الأجرة بين تكلفة الأصل وهامش الربح والنص على ذلك في عقد الاجارة، فهذا تصرف غير مقبول في نص العقد، ويجب تجنبه، ولكن لا مانع من اعتماده في الوثائق والحسابات الداخلية للبنك .

---

[١٠٥] القانون المدني الأردني المادة ٦٧٩ ، وقد نصت المادة أيضا على أن للمستأجر خيار الفسخ في الحالتين : حالة زيادة الوحدات أو نقصانها عن المتفق عليه .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢٥ (٧/٢) :

دفع الأجرة واستحقاقها في ملك المؤجر

المبدأ العام

تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها، لأن الأصل في استحقاقها هو التمكين من محل الاجارة سواء انتفع المستأجر بالعين أو لم ينتفع، فلا تكون مستحقة بمجرد العقد . وفي حالة تعجيل الأجرة عن كامل المدة قبل استيفاء جميع المنفعة، لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة بحيث لا يستقر في ملك المؤجر إلا أقساط أجرة المدة المنقضية المنتفع بها .

التوضيحات

من المسائل المهمة التى تتعلق بالأجرة في عمليات الاجارة، مسألة زمن دفع الأجرة من قبل المستأجر، وارتباط ذلك بضوابط استحقاق المؤجر لهذه الأجرة واستقرارها في ملكيته . لا بد من الاشارة في البداية أن هناك اتفاقا بين الفقهاء على أن للعاقدين تنظيم طريقة دفع الأجرة كيفما شاءا، فلهما أن يتفقا على تعجيلها، أو تأجيلها، أو دفعها على دفعات (تنجيمها)، وهذا الاتفاق يخص الأجرة في الاجارة لعين محددة .

أما بالنسبة لإجارة عين موصوفة في الذمة، فهناك اتجاهان لدى الشافعية والحنابلة، فبعضهم ذهب إلى وجوب تعجيل الأجرة لكي لا يؤول العقد إلى بيع الدين بالدين كما إذا كانت الاجارة في الذمة، أو لاجتناب الغرر والنزاع كما في حالة كون الأجرة عينا معينة [١٠٦]، وبعضهم لم يشترط ذلك .

---

[١٠٦] وأما تأجيل الأجرة وتعجيلها عند الشافعية والحنابلة، فهو أنه :

أما بشأن وقت تملك الأجرة واستقرارها عند الفقهاء :

- فقد ذهب الشافعية والحنابلة إلى أن الأجرة تملك بالعقد، ولكن لا تستقر إلا باستيفاء المنافع شيئا بعد شيء،

- بينما يرى الحنفية والمالكية أن الأجرة لا تملك بالعقد وإنما تلزم جزءا فجزءا بحسب ما يقبض من المنافع، وأما استحقاقها فهو يكون بأحد أمور ثلاثة : الاشتراط، أو بالتعجيل ولو من غير شرط، وباستيفاء المنفعة [١٠٧] .

وبالرجوع إلى التطبيقات المعاصرة للاجارة، وما يتعلق بشأن دفع الأجرة واستحقاقها، يمكن استنتاج المبادئ الأساسية التالية :

- إذا كانت الإجارة إجارة ذمة، فيشترط فيها تسليم الأجرة في مجلس العقد، لأنها بمثابة رأس المال في عقد السلم، كأن يقول المستأجر : أسلمت إليك عشرة دنانير في جمل صفته كذا، يحمل لي متاعي الى جهة كذا، أو يقول : استأجرت منك سيارة بكذا .. الخ لأن تأخير الأجرة حينئذ من باب بيع الدين بالدين، وهو لا يجوز .

- وأما إذا كانت الإجارة إجارة عين : فإن كانت الأجرة فيها معينة، مثل استأجرتك لتخدمني سنة بهذا الجمل أو بهذه السلعة، فإنه لا يصح تأجيلها لأن تأجيل الأعيان فيه غرر، فقد تتلف الأجرة أو تتغير أوصافها فيكون ذلك مدعاة للخصام والنزاع . وإن كانت الأجرة في الذمة، كأن يقول : بجمل صفته كذا، أو بكتاب بوصف كذا، فيجوز تأجيلها وتعجيلها. وفي حالة الإطلاق يجب تعجيلها، كما في عقد البيع، يصح بثمن حال أو مؤجل .

[١٠٧] تجب الأجرة وتملك كلها بأحد أمور ثلاثة : (الأول) بأن يشترط تعجيلها في نفس العقد . (الثاني) بتعجيلها من غير شرط : لأن تأخير التزام المستأجر بالأجرة ثبت حقا له، فيملك إبطاله بالتعجيل، كما لو كان عليه دين مؤجل، فعجله . (الثالث) باستيفاء المعقود عليه : وهو المنافع شيئا فشيئا، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة الى المستأجر، وتسليم المفتاح أيضا، لأن المستأجر يملك حينئذ المعوض، فيملك المؤجر العوض في مقابلته، تحقيقا للمعارضة المطلقة وتسوية العاقدين في حكم العقد .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

- لا يسري استحقاق الأجرة المعجلة - المدفوعة من قبل المستأجر عند ابرام العقد- إلا بعد تسليم العين للمستأجر وتمكينه منها [١٠٨] .

ويؤكد المستشار الشرعي للبركة أن " عقد الاجارة من العقود الزمنية، ولا تستحق الأجرة فيه بالعقد بل بالتمكين من محل الاجارة، لكن يجوز تعجيل الأجرة عند التمكين عن جميع المدة قبل استيفاء جميع المنفعة، لكن لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة، وهي لا تتصور قبل تسليم العين " .

- من حق المؤجر الحصول على الأجرة انتفع المستأجر بالعين أو لا، ما دام المانع بسببه [١٠٩] .

وقد ورد هذا المعنى في المادة ٦٦٥ من القانون المدني الأردني الذى نص على أنه : " تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها ".

---

[١٠٨] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٨/٩)
" جاء في العقد أيضا أن المستأجر يقوم بدفع القسط الشهرى الأول فور توقيع عقد الاجارة . وهذا على اطلاقه غير مقبول، إلا إذا ربط الدفع بتسليم العين المؤجرة بعد قيام المؤجر بتمليكها اما إذا لم يتم شراء العين المؤجرة عند توقيع العقد، أو تم شراؤها ولكن لم يحصل تسليم المؤجر لها إلى المستأجر فلا يستحق المؤجر الأجرة عن تلك المدة إلى ان يتم تسليم العين أو تمكين المستأجر من تسلمها " .

[١٠٩] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، الجزء الرابع، وكذلك مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣١ : " لا تسقط الأجرة عن المستأجر بتركه اختيارا الانتفاع بالعين مدة الاجارة أو بعضها " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

- في حالة هلاك العين، تعاد للمستأجر أي أجرة معجلة عن الفترات المستقبلية، فلا يستحق المؤجر إلا أقساط أجرة المدة الماضية المنتفع بها بالعين قبل الهلاك [١١٠] .

[١١٠] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد للقاري، المادة ٥٥١ :
" .. لو تلف المعقود عليه بعد التمكن من الانتفاع ومضى زمن من مدة الاجارة مما له أجرة عادة، انفسخت في المدة الباقية ولزم المستأجر قسط المدة الماضية من الأجرة " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢٦ (٣/٧) :

اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة أي أجرة متغيرة

المبدأ العام

يتحقق العلم بالأجرة في عقد الاجارة الواردة على الاشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون اجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد .

التوضيحات

من الأحكام المقررة في الأجرة وجوب معلوميتها بصورة تامة عند التعاقد، سواء كانت مبلغا واحدا مقبوضا في بداية العقد أو نهايته، أو كانت الأجرة مقسطة على فترات دورية .

ومن المعروف أن البنوك التى تتعامل بالتأجير المنتهي بالتمليك تأخذ بعين الاعتبار في تحديد الأجرة : سداد أصل العين والربح المستهدف . وغالبا ما يحدد هامش ربح البنك وفقا لمؤشر محدد يعكس وضعية وظروف السوق، وقد يكون هذا المؤشر تكلفة الأموال في السوق أو ما يسمى بأسعار الفرصة البديلة أو بمعدل الفائدة السائد بين البنوك في منطقة معينة، والأصل أن يمثل هذا المؤشر سعر السوق التأجيري إذا كان ذلك ممكنا أو غيره من العوامل .

وهكذا يكون الربح المتحقق للبنك من التمويل التأجيري مرتبطا عادة بهذا المؤشر مع زيادة أو نقصان مقبول من الطرفين بحسب ظروف التمويل . ويعتبر كل هذا من الأعمال والحسابات الداخلية للبنك، وقد تكون في اطار المفاوضات مع العميل، ولكن عند ابرام عقد الاجارة تحدد الأجرة كاملة بمبلغ مقطوع معلوم دون تفصيل بين أصل وربح، ودون الاشارة إلى أي مؤشر مستخدم [١١١] .

وقد ظهرت في التطبيقات العملية للاجارة بعض الاشكالات من هذا الجانب ولا سيما في حالة الاجارة لمدة طويلة، أو إذا كانت الاجارة موصوفة في الذمة . فإذا كانت الاجارة طويلة المدة، فإن المتعاقدين في الاجارة غالبا ما لا يرغبون في تحديد الأجرة بشكل نهائي عند التعاقد، ويرون أنه من الأعدل للطرفين الاتفاق على تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى وإعتماد مؤشر متفق عليه لتحديد أجرة الفترات اللاحقة، وهو الأمر الذى يخدم مصلحة الطرفين . وكذلك إذا كانت الاجارة موصوفة في الذمة ولا سيما في الحالات التى يؤخر فيها تسليم العين لمدة قد تزيد عن السنة والسنتين، فإن الطرفين كثيرا ما يرون أنه من العدالة ارجاء تحديد الأجرة إلى يوم تسليم العين .

---

[١١١] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة د. عبدالستار أبوغدة، ج٤ فتوى ٢٣٦ :
" يجب مراعاة أن الأجرة يتم تحديدها بالاتفاق، ولا يشار في العقد بتاتا إلى هامش الربح المقدر بمؤشر السيبور أو الكيبور أو الليبور، لأن العملية ايجار والعبرة فيه بمبلغ الأجرة دون نظر لتكلفة الأصل، ويقتصر استخدام الليبور مثلا على أنه مؤشر، ولا يجوز أن يكون معيارا في العقد دفعا للجهالة ومجاراة التعامل الربوي .
لذا يجب تجنب ذكر هامش الربح أو الفائدة في عقود الايجار أو المرابحة، والاكتفاء بالاشارة إليها في الاطار كمعلومة للاستئناس بها مع التركيز على أن الأجرة أو ربح المرابحة هو ما يقع الاتفاق عليه مهما كانت طريقة حساب ذلك " .

هذه المسألة أخذت كثيار من اهتمام البنوك الاسلامية، وعرضت على هيئاتها الشرعية، بل نوقشت أيضا على مستوى لقاءات موسعة وندوات، وكانت أهم الاشكالات بشأنها هي :

- استخدام المؤشر لتحديد أجرة الفترات اللاحقة يتنافى مع شرط معلومية الأجرة عند التعاقد .
- مدة الاجارة يجب أن تكون معينة لكامل العقد وملزمة للطرفين .

وقد اقترح الدكتور عبدالستار أبوغدة حلا مبدئيا لهذه المسألة، ولكن هذا الحل [١١٢] – كما ذكر – يؤخذ عليه أنه لا يوفر مظلة الالزام والاستقرار للتعاقد من خلال عقد ايجار شامل للفترة كلها ، الا انه اذا كان هناك رغبة مشتركة في الاستئناس بسعر السوق فانه سيتم الوصول الى ذلك عن طريق التمديد التلقائي او التجديد المقصود بتبادل الارادتين وفق السعر حين التمديد لكل فترة .

وبعد عرض الموضوع مجددا على ندوة البركة، توصل العلماء إلى فتوى تجيز استخدام المؤشر، حيث نصت على أنه :

---

[١١٢] والحل لهذه المسألة اللجوء الى تجزئة فترة الايجار تبعا للشرائح المتوقع خلالها تغير المستوى التأجيري ، والدخول في اتفاق عام (اطار للتعاقد) وهو بمثابة مواعدة يبين فيها كل ما ينظم عملية الايجار من حيث التسلم والتسليم ومواعيد سداد الاجرة وكيفية ذلك والتحكيم والقانون المطبق والعناوين ... الخ ثم يصار الى ابرام عملية الايجار بتبادل الارادتين برسائل مختصرة جدا ، يشار فيها الى الاطار ، ويقتصر فيها على الايجاب للايجار والقبول للاستئجار ، وتحديد المرحلة الزمنية للايجار وما يقابلها من الاجرة ، مع النص في الاطار على ان كل فترة ايجارية تتمدد تلقائيا بنفس شروطها ما لم يبد الطرفان رغبتهما في التغيير بتجديد الايجار لفترة أخرى بأجرة مختلفة .

" يتحقق العلم بالأجرة في عقد الاجارة الواردة علـى الاشـياء إذا تم الاتفاق علـى مـدة معلومـة موزعـة علـى فـترات، مـع تحديد مقدار الأجرة عن الفـترة الأولى واعتمـاد أجـرة المثـل عن بقية الفترات بشـرط أن تكـون اجـرة المثـل منضبطـة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع، وذلك بقصـد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفـة اللزوم لكامل مدة العقد " [١١٣] .

هذا واقترحت الهيئة الشرعية الموحدة للبركـة وضـع حـد أعلـى متفـق عليـه يجـب ألا تتجـاوزه الأجـرة عنـد تغيرهـا وفقـا للمؤشر، وذلك لكي يعلم المستأجر الحـد الأقصـى الـذى ستصل إليه الأجرة مما يخفـف الجهالـة عنـه، ويتحـدد هـذا الحـد الأقصى بتراضى الطرفين [١١٤] .

[١١٣] ندوة البركة الحادية عشرة .

[١١٤] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة .
" يمكن المرونة في تحديد الأجرة بتحديد أجـرة الفـترة الأولى (٦ أشـهر مثـلا) بمبلـغ معين، ويوضع أساس لتحديد أجرة بقية الفترات في أول كل فترة، ولا مانع أن يكون هـذا الأسـاس هو الاستئناس بمؤشر معين معلوم . ولكن يوضع سـقف أعلـى وحـد أدنـى لمقـدار التغير في الأجرة لتفادي الجهالة الفاحشة " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٢٧ (٤/٧) :

تحصيل دفعة مقدمة عند ابرام عقد الاجارة

المبدأ العام

الدفعة المقدمة في عمليات الاجارة، يمكن اعتبارها أجرة معجلة، فتعامل على هذا الأساس بحيث لا يستقر منها في ملك المؤجر إلا ما يقابلها من استخدام للمنفعة، وقد تكون أجرة معجلة عن فترة أولية محددة أو أجرة معجلة عن كامل مدة العقد .

كما يمكن الاتفاق على أن يكون لهذه الدفعة المقدمة حكم العربون، فيحق للمؤجر أخذها بالكامل عند امتناع المستأجر عن تسلم العين ولو أنه لم ينتفع بها فعليا . وفي حالة تسلمه العين، تعتبر بمثابة الأجرة المعجلة لكامل مدة الاجارة أو لفترة محددة منها حسب الاتفاق .

التوضيحات

تقوم البنوك في بعض حالات التمويل التأجيري بمطالبة العميل المستأجر بتقديم دفعة أولى، ويمكن أن تتم هذه المطالبة بالدفع إما عند الاتفاق الأولي لاجراء عملية التأجير، أي في المرحلة التى يتقدم العميل فيها برغبته الحصول على أعيان بأسلوب التأجير التمليكي، أو عند ابرام عقد الاجارة . والتكييف الشرعي لهذه الدفعة المقدمة يختلف حسب ذلك .

بالنسبة للدفعة المقدمة عند ابرام عقد الاجارة، فهي هي عبارة عن تأكيد تنفيذ العميل لالتزاماته بتسلم العين المؤجرة بصفته مستأجرا لها بعد ابرام عقد الاجارة وتمكينه من الانتفاع . فيجب أن ترتبط هذه الدفعة بنفس عقد الاجارة، ولا يصح اعتبارها،

كما تفعل بعض البنوك، دفعة مقدمة من ثمن شراء العين . كما لا يصح اعتبار هذه الدفعة سداد قيمة أرباح الاجارة مقدما [١١٥] .

ويمكن ملاحظة أن هذه الدفعة المقدمة في عمليات الاجارة، يمكن اعتبارها أجرة معجلة، فتعامل على هذا الأساس بحيث لا يستقر منها في ملك المؤجر إلا ما يقابلها من استخدام للمنفعة، وقد تكون أجرة معجلة عن فترة أولية محددة أو أجرة معجلة عن كامل مدة العقد . كما أنها قد تأخذ حكم العربون وفقا لما جاء به قرار مجمع الفقه الاسلامي [١١٦]، وفي هذه الحالة :

- عند الامتناع عن تسلم العين : يحق للمؤجر أخذ كامل هذه الدفعة وعدم ارجاعها للمستأجر ولو لم ينتفع المستأجر فعليا بالعين .
- عند تسلم العين : تعتبر هذه الدفعة كأجرة معجلة، سواء يتم الاتفاق على كونها أجرة معجلة للفترة الأولى أو كونها معجلة عن كامل مدة العقد، فتنتقل صفة العربون كونه أمانة الى كونه مقبوضا كأجرة [١١٧] .

---

[١١٥] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجموعة البركة، الجزء الثالث رقم ١٥٩ .
" هذا الاعتبار هو أمر داخلي يخص المؤجر المالك، لأن مقابل الايجار هو جملة لا تتجزأ - من الناحية الشرعية - فلا تقسم إلى أصل وربح .. لأن الربح لا يتصور شرعاً إلا من خلال عملية شراء سلعة ثم بيعها فيكون ما زاد عن ثمنها هو الربح . أما في الاجارة فالمقابل كله هو أجرة يمكن تعجيلها كلها أو بعضها ...

[١١٦] قرار ٧٢ (٨/٣) : المراد ببيع العربون بيع السلعة مع دفع المشتري مبلغا من المال إلى البائع على أنه إن أخذ السلعة احتسب المبلغ من الثمن وإن تركها فالمبلغ للبائع . ويجري مجرى البيع الاجارة لأنها بيع المنافع .. ويجوز بيع العربون إذا قيدت فترة الانتظار بزمن محدود . ويحتسب العربون جزءا من الثمن إذا تم الشراء، ويكون من حق البائع إذا عدل المشتري عن الشراء " .

[١١٧] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، ج١ ف ١٩ " ولا مانع من خصم العربون كجزء من الأجرة عند سريان مفعول عقد الاجارة، فتنتقل صفة العربون كونه أمانة إلى كونه مقبوضا كأجرة " .

المسألة ٢٨ (٥/٧) :

الأجرة الاضافية

المبدأ العام

يجوز النص في العقد على أن المستأجر يتحمل نوعين من الأجرة : أجرة أساسية، وأجرة إضافية . ولا مانع من تحديد الأجرة الاضافية بمبلغ معين يتركه المؤجر لدى المستأجر ليغطي منه تكلفة التأمين والصيانة بالوكالة عن المؤجر، مع حق المستأجر في مطالبة المؤجر بما دفعه في حالة الزيادة، أو التفاهم بين الطرفين في حينه على المبارأة عن الفرق .

التوضيحات

اقترحت بعض البنوك فكرة الأجرة الاضافية في عقود التأجير التى تبرمها مع عملائها، وتهدف هذه الفكرة إلى ايجاد طريقة مشروعة لتحميل المستأجر المبالغ التى تصرف للتأمين والصيانة .

ومن المعلوم أن نفقات التأمين والصيانة يجب أن تكون على المالك المؤجر وليس المستأجر، وهو مطلب شرعي من جميع الهيئات الشرعية للبنوك الاسلامية .

ومبدأ الأجرة الاضافية يتمثل في النص في العقد أن المستأجر يتحمل نوعين من الأجرة : الأجرة الأساسية التى تكون في مقابل الانتفاع بالعين وتحدد بشكل نهائي في العقد، والأجرة الاضافية التى تقابل مبالغ التأمين والصيانة الواجبة على المؤجر، والتى يحولها إلى المستأجر ليدفعها لتغطية تكلفة التأمين والصيانة، نيابة عن المؤجر، مهما بلغت .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

إن الأجرة الاضافية بشكلها المعروض لا يمكن قبولها من الناحية الشرعية لما ينتج عنها من جهالة في العقد، وقد نصت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة [١١٨] :

" إن الأجرة الاضافية مجهولة المقدار لأنها غير محددة عند ابرام العقد، وهذا يتنافى مع صحة عقود المعاوضة التى منها الاجارة حيث يجب أن تكون الأجرة معلومة إما بالمقدار المحدد أو بوضع معيار يمكن تطبيقه عند ابرام العقد بحيث لا يقع الاختلاف فيه " .

والطريقة الصحيحة هي تقدير مصاريف التأمين والصيانة عند تكوين العقد، ومراعاتها عند تقدير الأجرة المتفق عليها ضمنيا مع تحمل المؤجر لها . على أنه يجوز تحديد الأجرة الاضافية بمبلغ معين يتركه المؤجر لدى المستأجر ليغطي منه تكلفة التأمين والصيانة، بالوكالة عن المؤجر، مع التفاهم بين المؤجر والمستأجر في حينه على المبارأة عن الفرق أو مطالبة المستأجر للمؤجر بما دفعه من زيادة لأن ذلك من حقه شريطة تقديم الأدلة والمستندات لتجاوز المبلغ المحدد [١١٩] .

---

[١١٨] الهيئة الشرعية للبركة (٨/٩) .

[١١٩] د. عبدالستار أبوغدة .

المسألة ٢٩ (٦/٧) :

ترديد الأجرة

المبدأ العام

يصح ترديد الأجرة بالنسبة للزمان والمكان والعمل والمسافة وغيرها، بحيث تتحدد أجرة مختلفة حسب احتمالات متعددة تخص طبيعة العمل أو العين المؤجرة، ومدة الاجارة، وغيرها من المتغيرات . فلا يؤثر ذلك على شرط معلومية الأجرة .

التوضيحات

ومما يتفرع على شرط العلم بالأجرة، مسألة تردد الأجرة بين أمرين، ويمثل الفقهاء لهذا بقولهم : كأن يقول صاحب عمل لأجير : إن عملت هذا العمل اليوم فأجرتك عشرون ريالا، وإن عملته غدا فأجرتك خمسة عشر ريالا . أو كأن يقول للخياط : إن خطت ذلك الثوب اليوم فلك درهم، وإن خطته غدا فلك نصف درهم . فقد اختلف اللفقهاء في ذلك .

هذه المسألة اختلف فيها الفقهاء، فبعضهم منعها وحجته تكمن في أن ذلك يدخل في اجتماع شرطين في العقد، أو صفقتين في صفقة واحدة، وهذا منهي عنه . والبعض الآخر أجازها لأن هذا الشرط أو الشرطين ليس فيهما مخالفة لنص من الكتاب والسنة ولا لمقتضى العقد، ولا يؤدي ذلك إلى غرر أو جهالة تؤدي إلى نزاع . وهذا الرأي الأخير هو الراجح[١٢٠] .

---

[١٢٠] تفصيل آراء الفقهاء في بحث " الاجارة وتطبيقاتها المعاصرة " للدكتور علي محيي الدين القرة الداغي ص ٣١-٣٣.

١

٢

٣

٤

٥

٦

أحكام الأجرة

٨

٩

١٠

١١

١٢

١٣

١٤

١٥

ويعتبر الحنفية في مقدمة من أجازوا ترديد الأجرة، وجعلوا مرونة كبيرة في تحديد الأجرة، سواء كان ذلك الترديد بالنسبة للزمان والمكان والمسافة وغيرها . ونورد فيما يلي شرح المادة ٣٢٧ من مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة [١٢١] التى تنص على أنه " يصح ترديد الأجر بالترديد في العمل " . فقد جاء في الشرح أن :

" صحة ذلك في الزمان والمكان والعامل والمسافة والحمل :

ففي الزمان : كما لو قال المؤجر : إن خطته اليوم فبدرهم أو غدا فبنصفه .

وفي المكان : كإن سكنت هذه الدار فبدرهم أو هذه فبدرهمين .

وفي العامل : إن سكنت عطارا فبدرهم أو حدادا فبدرهمين .

وفي المسافة : إن ذهبت للكوفة فبدرهم أو للبصرة فبدرهمين،

وفي الحمل : كإن حملت شعيرا فبدرهم أو برا فبدرهمين،

وكذا لو خيّره بين ثلاثة أشياء، ولو خيّره بين أربعة أشياء لم يجز كما في البيع ... " .

---

[١٢١] المادة ٣٢٧ من مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة . تنص على أنه "يصح ترديد الأجر بالترديد في العمل" .

المسألة ٣٠ (٧/٧) :

الأجرة بعض الناتج

المبدأ العام

ذهب الحنابلة إلى صحة العقد إذا كانت الأجرة جزءا شائعا مما عمل فيه الأجير، فذلك يشبه المضاربة والمساقاة، فيجوز دفع الدابة إلى من يعمل عليها بنصف ربحها، والزرع أو النخل إلى من يعمل فيه بسدس ما يخرج منه، لأنه إذا شاهده علمه بالرؤية، وهي أعلى طرق العلم .

التوضيحات

اختلف الفقهاء في الاستئجار بأجرة من ناتج العمل، فأجازه فريق ومنعه آخرون [١٢٢] .

والذين منعوا أن تكون الأجرة بعض الناتج من العمل المتعاقد عليه، استدلوا على قولهم بأن ذلك فيه غرر لأنه لا ندري هل ناتج العمل يخرج سليما أو لا، وبذلك إذا هلك ما يجري فيه العمل ضاع على الأجير أجره، ولا يمكن تسليمه الأجرة . وقد نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن قفيز الطحان في حديث رواه الدارقطني عن أبي سعيد الخدري [١٢٣] . وهذا هو مذهب الحنفية والشافعية والمالكية .

---

[١٢٢] تراجع الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٦٤ .

[١٢٣] ولذا منع الفقهاء استئجار رجل لطحن قفيز من حنطة بجزء من دقيقها، أو ليعصر له قفيزا من سمسم بجزء معلوم من دهنه لأن الأجير ينتفع بعمله من الطحن والعصر، فيكون عاملا لنفسه

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

والقاعدة المقررة عند الحنفية ومن وافقهم هي : " تعيين الأجر مما يعمل فيه الأجير مفسد للعقد "[١٢٤] .

أما الحنابلة فقد أجازوا هذا[١٢٥]، وقالوا بأن الأجرة إذا كانت جزءا شائعا مما عمل فيه الأجير، فذلك يشبه المضاربة والمساقاة، فيجوز دفع الدابة إلى من يعمل عليها بنصف ربحها، والزرع أو النخل إلى من يعمل فيه بسدس ما يخرج منه، لأنه إذا شاهده علمه بالرؤية، وهي أعلى طرق العلم ..

وقد أخذت ندوة البركة الثالثة عشرة بهذا التكييف عند دراستها عقود الامتياز، فصرحت بأنه " إذا كان عقد الامتياز التنقيب عن المعادن، فإن التكييف الشرعي المناسب هو أن يكون العقد من قبيل اجارة الأرض بجزء مما يخرج منها، وذلك قياسا على المزارعة ببعض الزرع "[١٢٦] .

ووافق المالكية الحنابلة في بعض الصور التى يجوز فيها أن تكون الأجرة بعض ناتج العمل، وذلك في الحالات التي يمكن فيها معرفة الأجر بالتقدير . فإذا قال أحدهم : احتطبه ولك النصف، أو احصده ولك النصف، فيجوز إن علم ما يحتطبه بالعادة . ومثل ذلك في جذ النخل ولقط الزيتون وجز الصوف ونحوه . وعلة الجواز عندهم العلم .

---

[١٢٤] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة م ٣١٣ : " تفسد الاجارة إذا كان الأجر بعض ما يخرج من عمل الأجير " .

[١٢٥] لم يثبت عندهم صحة الحديث الوارد بالنهي عن قفيز الطحان .

[١٢٦] ندوة البركة الثالثة عشرة (١٣/٢) .

المسألة ٣١ (٨/٧) :

الأجرة منفعة

المبدأ العام

ذهب جمهور الفقهاء إلى جواز أن تكون الأجرة منفعة، سواء كانت من جنس الشيء المستأجر أم لا . وذلك بخلاف الحنفية الذين اشترطوا أن تكون الأجرة منفعة من غير جنس المعقود عليه، لاجتناب ربا النسيئة .

التوضيحات

اتفق الفقهاء على جواز أن تكون الأجرة منفعة يقدمها صاحب العمل للعامل مقابل عمله، كمن يصلح سيارة مقابل أن يصلح الآخر مذياعه، أو كمن يعمل عند آخر مقابل تأمين السكن والملابس والمواصلات المعلومة له، وقد تكون المنفعة تامة وقد تكون جزءا من الأجرة .

ولكن اختلف الفقهاء بعد ذلك في شرط اختلاف المنافع :

فأجاز جمهور الفقهاء أن تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه أي من جنس المنفعة التي يلتزم بأدائها العامل كاجارة السكنى بالسكنى، والخدمة بالخدمة، والركوب بالركوب، والزراعة بالزراعة وغيرها، كما أجازوا أن تكون الأجرة من غير جنس المنفعة المعقود عليها [١٢٧] كاجارة السكنى بالخدمة وغيرها .

---

[١٢٧] مجلة الأحكام الشرعية للقاري م ٦٥٣ : " المنافع تجري مجرى الأعيان، فيصح جعلها أجرة. مثلا : لو استأجر دارا بسكنى دار أخرى أو بخدمة معين مدة معلومة صح ".

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

واستدل الجمهور على ذلك بقوله تعالى في قصة موسى : ﴿ إني أريد أن انكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثماني حجج ﴾، ففي هذه الآية الكريمة دليل على جواز أن تكون الأجرة منفعة، لأن النكاح جعل عوضا في الاجارة، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يثبت نسخه [١٢٨] .

وخلافا للجمهور منع ذلك الحنفية، واشترطوا ألا تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه، بل يجب اختلاف المنفعة في الجنس كاجارة السكنى بالخدمة . أما إن اتحد جنس المنفعة كاجارة السكنى بالسكنى، والخدمة بالخدمة، والركوب بالركوب، والزراعة بالزراعة فهذا يكون على حكم الربا عندهم وهو غير جائز .

فالحنفية يعتبرون " اتحاد الجنس وحده " صالحا لتحريم العقد في ربا النسيئة . وتطبيق المبدأ في الإجارة : هو أن انعقاد هذا العقد عندهم ينعقد شيئا فشيئا على حسب حدوث المنفعة، فتكون المنفعة وقت العقد معدومة، فيتأخر قبض أحد العاقدين، فيتحقق ربا النَّسَاء .

---

[١٢٨] ويقول الشيرازي : " ويجوز اجارة المنافع من جنسها ومن غير جنسها، لأن المنافع في الاجارة كالأعيان في البيع . ثم الأعيان يجوز بيع بعضها ببعض فكذلك المنافع ".

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٣٢ (٩/٧) :

تعديل الأجرة

المبدأ العام

يجوز الاتفاق على تعديل الأجرة - ولو كان العقد ايجارا منتهيا بالتمليك -، بأجرة أقل أو أعلى من الأجرة السابقة، بشرط أن يكون ذلك مقتصرا على الفترة المستقبلية فقط بدون أثر رجعي على الايجار السابق . ذلك أن عقد الاجارة يقع على فترات زمنية في المستقبل خلافا للبيع الذي يتم فيه التمليك والتملك فورا .

التوضيحات

لا مانع من اتفاق الطرفين على تعديل الأقساط الايجارية في عقد الاجارة والاجارة المنتهية بالتمليك [١٢٩] . ولا يعتبر ذلك من قبيل الجدولة الممنوعة شرعا كما في جدولة البيوع المؤجلة ومنها المرابحة، لأن الدين في عقود البيع يثبت ويتحدد بصورة قطعية بمجرد التعاقد . أما في الاجارة، فليس الأمر كذلك حيث إنها مرتبطة بالزمن الذى تقدم خلاله المنفعة . وعليه فإن الفترات المستقبلية التى لم تستخدم فيها قابلة لتعديل التعاقد عليها برضا الطرفين، لا بإرادة أحدهما فقط .

[١٢٩] فتوي بيت التمويل الكويتي رقم ١٤٨ = ٢٤٢

السؤال : إذا اوجبت الحكومة على المؤجرين اضافات جديدة على الاعيان المؤجرة فهل يجوز تعديل عقد الايجارة بحيث يضاف الى الاجرة زيادة مناسبة في مقابل زيادة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ؟

الجواب : يجوز تبديل عقد الايجار مع المستأجر بعد ادخال هذه الاضافات الجديدة بزيادة مناسبة في الاجرة حيث يرضى بها المستأجر ، وذلك زيادة انتفاعه بالعين المؤجرة بعد اضافة هذه المغيرات . وإذا لم يرضى المستأجر بهذه الزيادة في الاجرة فان المالك هو الذي يتحمل وحده تكاليف هذه الاضافات لانها تتصل بملكه وتؤول ملكيتها اليه مع العين المؤجرة .

فمن حق الطرفين في عقد الايجار اجراء أي تعديل يتفقان عليه في المدة أو الأجرة أو كليهما، والأمر هنا متروك للمؤجر المالك، فإن أراد الاستجابة لرغبة المستأجر في تعجيل دفعة أخرى من الأجرة والتعديل للعقد فلا مانع شرعا من ذلك [١٣٠] .

ولكن ينبغي هنا التفريق بين تعديل الأجرة المشروعة التي تقابل جدولة الأقساط الايجارية للفترات المستقبلية، وبين جدولة الأقساط المستحقة غير المدفوعة أي الأقساط الايجارية التي تأخر المستأجر في سدادها . فهذه الأخيرة من قبيل الزيادة عن التأخر في سداد الدين، وهي من فوائد التأخير الممنوعة شرعا لأنها ربا التأجيل (النسيئة) .

لذلك يشترط أن لا يشمل التعديل الأجرة السابقة التي أصبحت دينا على المستأجر، بمعنى أن يكون التعديل بدون أثر رجعي على الايجار السابق [١٣١] .

ويمكن أن يتناول التعديل العقد كله، فيتم انهاؤه وابرام عقد جديد، كما يمكن الاقتصار على تعديل البنود المتأثرة بالاتفاق الجديد بالتوقيع على ملحق لتعديل ما فيها .

---

[١٣٠] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجموعة البركة الجزء الثاني فتوى ٩٣ .

[١٣١] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (١٤/٩) .

المسألة ٣٣ (١٠/٧) :

مقابل الخلو

المبدأ العام

إن ما يؤخذ اليوم مما يسمى بالفروغ أو مقابل الخلو جائز إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها، كما صرح فقهاء الشافعية والحنفية والمالكية في التنازل عن الوظائف أو الاختصاص بعوض وبغير عوض. أما بعد انتهاء المدة الإيجارية وكذلك في أثناء امتداد الإجارة بقوة القانون من غير رضا المالك المؤجر أو كانت الإجارة طويلة أكثر من المقرر فقها، فلا يجوز أخذ الفروغ إلا برضا المالك.

التوضيحات

أجاز مجمع الفقه الاسلامي أخذ مقابل الخلو إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها، ووضع الشروط والضوابط التالية في قراره الصادر في الدورة الرابعة [١٣٢] . وفيما يلي نصه :

أولا : تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو الى أربع صور هي :

١ - أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

٢ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الاجارة أو بعد انتهائها .

٣ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد في أثناء مدة عقد الاجارة أو بعد انتهائها .

٤ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة ، أو بعد انتهائها .

---

[١٣٢] قرار مجمع الفقه الاسلامي رقم (٦) في دورته الرابعة .

ثانيا : إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مقطوعا زائدا عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا)، فلا مانع شرعا من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءا من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة .

ثالثا : إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الاجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعا، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه فى المنفعة التى باعها للمالك . أما إذا انقضت مدة الاجارة، ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمنا عن طريق التجديد التلقائى حسب الصيغة المقيدة له، فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر .

رابعا : إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الاجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعا، مع مراعاة مقتضى عقد الاجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول ، ومراعاة ما تقضى به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية .

على أنه في الاجارات الطويلة المدة خلافا لنص عقد الاجارة طبقا لما تسوغه بعض القوانين لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك .

أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين .

1
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٣٤ (١١/٧) :

استحقاق الأجرة بعد بيع العين المؤجرة

المبدأ العام

إذا باع المؤجر العين المؤجرة، فالأصل أن تكون الأجرة من حين البيع للمشتري لأن البيع ينقل رقبة المبيع ومنفعته أو ما يقابل منفعته وهي الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر . ولكن يمكن للمؤجر أن يبقى صاحب الحق في الأجرة إذا باع العين واستثنى منفعتها، فتكون الأجرة من حقه لكونها مقابل المنفعة المستثناة .

التوضيحات

بالنسبة لمن يستحق الأجرة بعد بيع العين المأجورة هل هو المالك السابق أو المشترى ؟ . يمكن القول بأن هناك رأيين مطروحين لذلك، وقد أورد الدكتور عبدالستار أبوغدة تفاصيل الخلاف المشهور بهذا الشأن عند الشافعية والحنابلة [١٣٣] .

[١٣٣] أورد تفصيل هذا الخلاف الدكتور عبدالستار أبوغدة المستشار الشرعي للبركة في الأجوبة الشرعية الجزء الثالث فتوى رقم ١٤٣ : " ففي ذلك خلاف مشهور عند الشافعية والحنابلة : **أحدهما** : أن المنفعة بالإيجار خرجت من ملك المالك الأصلي فهو يبيع العين مسلوبة المنفعة وتبقى الأجرة له .

والثاني : ان الاجرة للمالك الجديد من حين البيع له . وقد انفرد بذكر هذا الرأي وتعليله بعض فقهاء الحنابلة ومنهم الرحيباني في مطالب أولي النهى، ومما قاله بشأنه : واستشكل بكون المنافع غير مملوكة للبائع مدة الايجار، فلا تدخل في عقد البيع حتى ان المشترى له عوضها وهو الأجرة . وأجيب عن ذلك بأن المالك يملك عوضها (أي عوض المنافع) وهو الأجرة، و لم تستقر بعد (أي المنافع)، ولو انفسخ العقد لرجعت المنافع إلى البائع، فيقوم المشترى مقام البائع فيما كان يستحقه منها، وهو استحقاق عوض المنافع مع بقاء الاجارة . قاله في (شرح المنتهى) " مطالب أولي النهى ٣/٦٦٤ " " والحواشي المفيدة ١/٣٣٨" وشرح منتهى الارادات ٢/٣٧٦ " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
أحكام الأجرة
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

الطريقة الأولى : استحقاق المشتري للأجرة من حين الشراء باعتباره المالك الجديد للعين .

ولقد نص على ذلك الحنابلة، قال البهوتي في شرح منتهى الارادات : "والأجرة من حين الشراء له (أي للمشتري) نصا .. فإذا باع (البائع المؤجر) العين، ولم يستثن شيئا، لم تكن تلك المنافع ولا عوضها مستحقا له لشمول البيع للعين ومنافعها . فيقوم المشتري مقام البائع فيما كان يستحقه منها، وهو استحقاق عوض المنافع مع بقاء الاجارة، إن كان المشتري غير المستأجر " [١٣٤] .

وتتوافق هذه الطريقة الأولى مع ما يذهب إليه القانون، فقد جاء عن السنهوري قوله : " أما إذا باع المؤجر العين المؤجرة، ودفع المستأجر الأجرة للمؤجر وهو حسن النية (أي أنه يجهل البيع)، فالدفع صحيح . أما إذا كان يعلم بالبيع، بأن أعلنه المشتري مثلا وكان من شأن هذا البيع ألا ينقضي به عقد الايجار، فلا يجوز دفع الأجرة إلا للمشتري " [١٣٥] .

الطريقة الثانية : استحقاق البائع للأجرة بعد عقد بيع العين المؤجرة .

وفقا لهذه الطريقة فإن البائع هو الذى يبقى صاحب الحق في الأجرة، ولا يكون للمشتري منها شيء . وقد استدل بعضهم على هذا بأن المالك الأصلي حينما يبيع العين المؤجرة فإنه يبيع العين مسلوبة من منفعتها وتبقى الأجرة من حقه .

[١٣٤] شرح منتهى الارادات للبهوتي، الجزء الثاني ص ٣٧٦ .
[١٣٥] السنهوري، كتاب الاجارة ص ٣٩٧ ف ٣٠٩ .

ويمكن في اعتقادي اسناد هذه الطريقة إلى ما أباحه بعض الفقهاء من استثناء بعض المنافع في البيع كبيع العين (دار مثلا) مع اشتراط سكناها مدة معلومة للبائع أو لغيره .

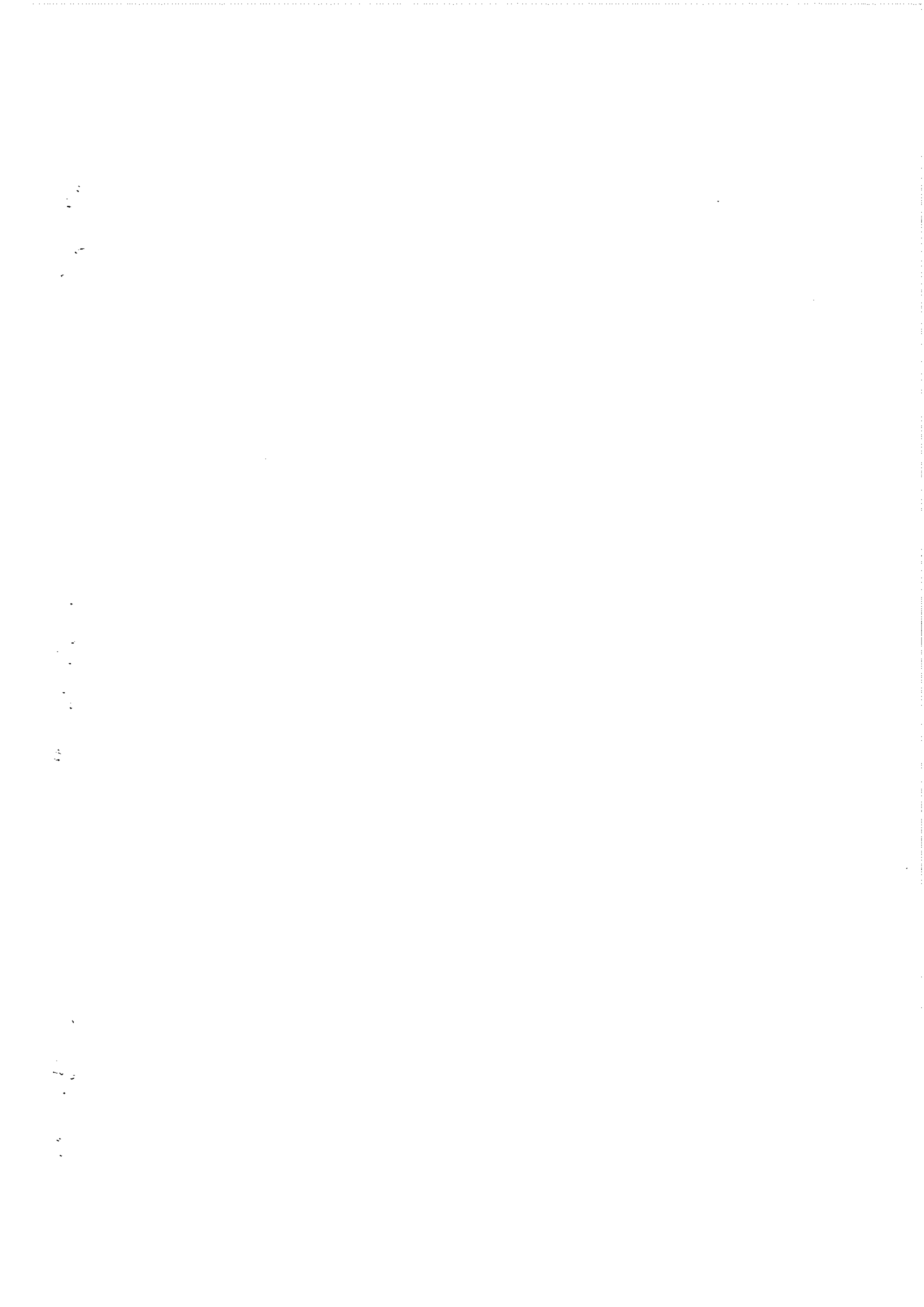
فقد جاء في الموسوعة الفقهية الكويتية [١٣٦] أن المالكية والحنابلة (وهو رأي مرجوح في مذهب الشافعية) يرون بأنه يجوز أن يشترط تأجيل تسليم العين إلى المدة التى يحددها المتعاقدان، وأن يكون المنتفع بها هو الناقل للملكية، وهذا الرأي منقول عن الأوزاعي وابن شبرمة وإسحاق وأبي ثور . واستدل لهذا الرأي بما ورد عن الرسول صلى الله عليه وسلم أنه " نهى عن الثُّنْيَا (الاستثناء) إلا أن تعلم " . وهذا الاستثناء لبعض منافع العين لمدة معلومة هو استثناء معلوم .

وتجدر الاشارة هنا أنه على خلاف المالكية الذين يقرون هذا الاستثناء لبعض المنافع في حالة ما إذا كان المنتفع من الاستثناء هو البائع نفسه، فإن الحنابلة يؤكدون أن للمستثني أن يؤجر ما استثناه من منفعة أو يعيرها لغيره، أي أن له التصرف بها تصرف المالك بملكه لأنه يملك المنفعة المستثناة [١٣٧] .

---

[١٣٦] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الثاني صفحة ٢٠ .

[١٣٧] كشاف القناع الجزء الثالث ص ١٩٠ - أخذا من كتاب سندات الاجارة والأعيان المؤجرة للدكتور منذر قحف ص ٢٨ .



١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٣٥ (١/٨) :

طلب المؤجر ضمانات الوفاء بالأجرة

المبدأ العام

يجوز طلب المؤجر من المستأجر ضمانات مشروعة للأقساط الايجارية لأن ذلك لا يخالف مقصود العقد بل يؤكده . وهناك نوع من الضمانات مقبول شرعا وإن كان الابتعاد عنه أولى بالنسبة للبنوك الاسلامية، وذلك مثل الضمانات المقدمة بأسهم شركات تأمين غير اسلامية أو بنوك ربوية .

التوضيحات

يجوز طلب البنك من العميل المستأجر ضمانات مشروعة للأقساط الايجارية لأن ذلك لا يخالف مقصود العقد بل يؤكده .فلا بأس من أن يتوثق البنك في معاملاته بما يحفظ حقوقه، وله أن يحصل على ضمانات من المستأجر بقيمة الأقساط المستحقة عليه، مع مراعاة ضوابط الاستيفاء من الضمانات المذكورة في المسائل الملحقة .

وهناك أنواع من الضمانات مشروعة مثل الحصول على رهن بقيمة الثمن، وطلب كفالة شخص آخر مليء، والحصول على سندات اذنية (كمبيالات للتحصيل)، والحجز على وديعة المشتري لدى البنك وغيرها ...

كما توجد أنواع أخرى من الضمانات مشبوهة اختلفت الفتاوى في مشروعيتها وبالتالي يكون الابتعاد عنها أولى مثل قبول السندات الحكومية المبنية على الفائدة الربوية والكفالات المصرفية

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

من البنوك الربوية وأسهم البنوك الربوية لأنه لا يجوز التعامل بها وبالتالي يفضل عدم قبولها وسيلة شرعية للتوثق لما فيها من التشجيع على الربا بصورة واضحة .

وقد درست الندوة الحادية عشرة للبركة هذه المسألة ونصت الفتوى على أنه :

" يجوز للبنك الاسلامي قبول أسهم بنك يتعامل بالربا ضمانا لمديونية أحد المتعاملين مع البنك في حدود القيمة الاسمية التي صدر بها السهم، لأن هذا السهم يمثل حصة في رأس المال قبل التعامل بها في الربا، ولأن الرهن يغتفر فيه ما لا يغتفر في البيع، فقد اجاز المالكية رهن ما لا يجوز بيعه، كالثمار المعدومة والمبيع المشتمل على غرر، ولأن الرهن لايؤول حتما إلى البيع فالغالب أن يقوم المدين بسداد الدين . ويجب أن يكون تطبيق هذا في حدود الحاجة، حيث لا تتوافر ضمانات بديلة أخرى " .

وخلافا للرأي السابق أوصت هيئة الرقابة الشرعية لبنك دبي الاسلامي عندما عرضت عليها حالة حصل فيها البنك على أسهم أحد البنوك الربوية من عميله كضمان لمديونيته، أوصت الهيئة بالامتناع مستقبلا عن أخذ ضمانات تدر عائدا ربويا حفاظا على سمعة البنك الاسلامي .

المسألة ٣٦ (٢/٨) :

التأمين على الأقساط الايجارية

المبدأ العام

يجوز التأمين على الأقساط الايجارية المتعثرة والمشكوك فيها إذا كان لـدى شركات تأمين تعاونية اسلامية لأنـه من قبيل التعاون على تبرئة الذمم . ولا يجـوز ذلك إذا كان لدى شركات تأمين تقليدية . ولا مانع من إنشاء صندوق تأمين تبادلي يشترك عملاء البنـك بموجبه في ضمان مخاطر العجز عن أداء المستحقات .

التوضيحات

التـأمين علـى الأقسـاط الايجاريـة المتعـثرة والمشـكوك بقــدرة المستأجرين على تسديدها هو عبارة عن كفالة للديـون التـى علـى العملاء، والكفيل هنا هو شركة التأمين .

والحكم على هذا التأمين يكون بحسب نوعيته كما ذهـب إلى ذلك قرار المجمع [١٣٨] :

أولا : إن عقد التأمين التجاري ذي القسط الثابت الذي تتعامل به شركات التأمين التجاري عقد فيه غـرر كبير مفسـد للعقـد. ولذا فهو حرام شرعا .

ثانيا : إن العقد البديل الذي يحترم أصـول التعـامل الاسـلامي هـو عقد التـأمين التعـاوني القـائم علـى أسـاس التـبرع والتعـاون،

---

[١٣٨] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثانية - القرار ٩ (٢/٩) .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

وكذلك الحال بالنسبة لإعادة التأمين القائم على أساس التأمين التعاوني .

ثالثا : دعوة الدول الاسلامية للعمل على إقامة مؤسسات التأمين التعاوني وكذلك مؤسسات تعاونية لإعادة التأمين، حتى يتحرر الاقتصاد الاسلامي من الاستغلال ومن مخالفة النظام الذي يرضاه الله لهذه الأمة .

فلا يجوز أن يقوم التأمين على الديون بدفع أقساط التأمين لشركة تأمين تجارية لأن الكفالة هنا تكون بأجر، وهي لا تكون في الفقه الاسلامي إلا على سبيل التبرع، وقد كرهت أيضا فتوى بيت التمويل الكويتي حصول البنك على تأمين ديون البنك من خلال قيام العميل نفسه بدفع أقساط التأمين للشركة التجارية لأنه ينبغي ألا يرضى البنك بوقوع عميله في معاملات محرمة وإن كانت هذه معاملة تتم بصفة مستقلة بينه وبين شركة التأمين وبالتالي يتحمل العميل وحده إثم دفعه لأقساط التأمين [١٣٩] .

---

[١٣٩] بيت التمويل الكويتي فتوى رقم ١٢٩ : هل يجوز التأمين لدى شركات التأمين على اقساط عميل معين نشك بقدرته على السداد مستقبلا .. أي أن تقوم شركة التأمين بتعويضنا في حدود الضرر الذي يلحقنا من جراء عدم قدرة العميل على الالتزام بالسداد ؟

الجواب : التأمين على اقساط عميل مشكوك بقدرته على التسديد هو عبارة عن كفالة للديون التي على العملاء والكفيل هو شركة التأمين ،، وهي كفالة بمقابل هو قسط التأمين ولا يجوز في الكفالة الا ان تكون متبرعا بها ،، فلا يجوز هذا التأمين ، لكن لو تقدم العميل بكفالة من قبل شركة تأمين او غيرها ،، ودفع هو قسط التأمين فان الاثم عليه ،، وهي معاملة مستقلة بينه وبين الشركة ، ويحق لمن قدمت له هذه الكفالة ان يتمسك بها لكن نكره الدخول في هذه العملية لو علمنا ظروفها لما في ذلك من الرضا بوقوع العميل في معاملة محرمة .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

ويجوز هذا النوع من التأمين إذا تم بصيغة مشروعة من خلال شركات تأمين اسلامية مثلا أو صناديق تعاونية سواء كانت صناديق خاصة لكل بنك اسلامي منفردا، أو صندوق عام لمختلف البنوك والمؤسسات المالية لمواجهة مخاطر الاستثمار، وذلك على سبيل التبرع مع وضع شروط وضوابط لتوجيه موجوداته لمعالجة مخاطر الاستثمار، فيكون هذا من قبيل التعاون الايجابي المثمر بين المسلمين ويحقق التكافل والتضامن بينهم . وقد صدرت دعوة من ندوة البركة الثانية المنعقدة بتونس سنة ١٩٨٤م إلى تأسيس صندوق تأمين تشارك فيه البنوك الاسلامية لهذا الغرض [١٤٠]، وهو ما تحقق بعد عشرة سنوات بإنشاء مؤسسة تأمين الاستثمار وائتمان الصادرات برعاية البنك الاسلامي للتنمية [١٤١] .

وقد جاء تأكيد ما سبق في فتوى للهيئة الشرعية الموحدة للبركة حيث نصت على أن " التأمين على سندات تجارية إذا كان لدى شركات تأمين تعاونية اسلامية فإنه يجوز لأنه من قبيل

---

[١٤٠] ندوة البركة الثانية، فتوى رقم (٩/٢) :
" يجوز للبنك الإسلامي أن يؤمن على ديونه ضد مخاطر التأخر في سداد الديون التي تستحق له على الغير وذلك عن طريق إنشاء صندوق تأمين تعاوني تشارك فيه البنوك الإسلامية التي تستفيد من هذا التأمين وهذا هو الحل الذي تتفق عليه اللجنة وترجحه . أما تأمين الديون لدى شركة تأمين إسلامية فهو جائز أيضاً، وينبغي أن يُوضع لكل منهما نظام ويعرض على اللجنة للموافقة عليه قبل بدء العمل به ".

[١٤١] تم إنشاء مؤسسة (تأمين الاستثمار وائتمان الصادرات) برعاية البنك الاسلامي للتنمية، وهي تقوم على أساس تعاوني إسلامي، وتم تأسيسها بين دول المنظمة في أغسطس ١٩٩٤م وباشرت عملياتها في يوليو ١٩٩٥م برأسمال مصرح قدره ١٠٠ مليون دينار إسلامي(١٤٥ مليون دولار أمريكي) . وقد وقعت على اتفاقية تأسيسها أكثر من ثلاثين دولة إسلامية .

التعاون على تبرئة الذمم . وأما إذا كان لدى شركات تأمين تقليدية فلا يجوز لعدم توافر الحاجة إلى هذا النوع من التأمين " .

كما أن هناك بعض المؤسسات الاسلامية التي طبقت فكرة صندوق التأمين التعاوني خاص بنفس البنك، ومنها تجربة البنك الاسلامي الأردني حيث تم الزام المدين للبنك بالاشتراك في صندوق التأمين التبادلي الذى أنشأه، وينص نظام الصندوق على أن المشترك يسدد نسبة معينة من الدين المؤمن عليه في حساب خاص لهذه الغاية على سبيل التبرع بحيث لا يستطيع استرداده، ويستحق المشترك تعويضا عند التعرض لخطر من الأخطار كالموت أو الاعسار، فيدفع له من أموال الصندوق ما نسبته ٥٠ ٪ من رصيد دين المشترك القائم المؤمن عليه بحد أقصى خمسة آلاف دينار أردني . وهذا الشرط يحقق مصلحة كل من الدائن والمدين وهو يشتمل على التعاون على البر والتقوى لأن جميع المشتركين فيه معرضون للوقوع في خطر العجز عن الأداء .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٣٧ (٣/٨) :

أخذ رهن بوديعة المستأجر لدى البنك المؤجر

المبدأ العام

يجوز أخذ البنك وديعة العميل المستأجر لديه لتكون ضمانا لالتزاماته بموجب عقد الاجارة، وتبقى هذه الوديعة مستثمرة لصالح المستأجر بنفس الشروط السابقة إذا كانت الوديعة استثمارية، أما إذا كانت حسابا جاريا فإن استثمارها لصالح البنك حيث يكون تكييفها الشرعي من قبيل القرض، وضمانها حينئذ على البنك .

التوضيحات

يجوز أخذ البنك وديعة العميل المستأجر كرهن لسداد الدين الذي في ذمته .

وفي حال كون الوديعة استثمارية فانها تستثمر لصالح العميل لأنها تبقى على ملكه، ويتحمل بذلك مخاطر استثمارها، ولكن تحبس هذه الوديعة الاستثمارية للاستيفاء منها في حال عدم سداد الدين، وهذا الرهن هو عبارة عن منع الشريك أو رب المال من حق الاسترداد الجزئي أو الكلي لحصته لضمان امكانية المقاصة بين الالتزام الناشيء عن دين المرابحة وبين تلك الحصة [١٤٢] .

وقد نصت فتوى ندوة البركة الخامسة على أنه :

---

[١٤٢] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجوعة البركة - ج ٤، فتوى ٢٣٦ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

" يجوز للبنك قبول الوديعة الاستثمارية لتكون ضمانا لالتزامات العميل أو غيره تجاه نفس البنك، وتبقى مستثمرة بنفس الشروط القائمة " [١٤٣].

أما إذا كانت الوديعة حسابا جاريا، فالرهن يكون عبارة عن اتفاق على الامتناع من استرداد القرض خلال مدة الحجز ليظل صالحا للمقاصة، ويكون عائد استثمار هذا المبلغ في هذه الحالة من حق المؤجر كما جاء في فتوى لبيت التمويل الكويتي [١٤٤].

---

[١٤٣] ندوة البركة الخامسة رقم (٥/٤) .

[١٤٤] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ١٢٦ بشأن حكم استثمار المبالغ المتجمعة مما يؤخذ كضمان عدم الاضرار بالعين المؤجرة والتي يتم ارجاعها بعد اخلاء العين المؤجرة والتأكد من سلامتها .

السؤال : تقوم ادارة وصيانة العقارات كما هو الحال بالنسبة لمالكي العقارات الاخرين باخذ مبلغ مالي من المستأجرين الجدد للشقق والمحلات التجارية وغيرها من العيون اتفق على تسميته "تأمين" وهذا المبلغ يؤخذ كضمان عدم الاضرار بالعين المؤجرة ويتم ارجاعه بعد اخلاء العين من قبل المستأجر وذلك بعد التأكد من سلامة العين المؤجرة بجموع هذه المبالغ توضع بحساب جار مفتوح ببيت التمويل الكويتي لحين ارجاعها للعملاء .

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي استثمار هذه الاموال كما هو الحال بالنسبة للحسابات الجارية الاخرى في ظل هذه التسمية "تأمين" ؟ . اذا كان لا يجوز ، ما هو التكييف الشرعي او التسمية المقترحة التي يمكن كتابتها بعقودنا وتسمح لبيت التمويل الكويتي باستثمار هذه الاموال ؟

الجواب : نظرا الى ان هذه الاموال مضمونة من قبل بيت التمويل الكويتي لصالح اصحابها وهي معدة للسحب منها لتغطية التزامات العملاء للاغراض المتفق عليها لذا تعتبر هذه الاموال كجاري الحساب واذا حل الاجل تسلم (كليا او ما بقي منها) لاصحابها فهي قرض حسن قابل للمقاصة ولا يحتاج الى تفويض لاستثمارها وعائد استثمارها هو للضامن اي لبيت التمويل الكويتي .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٣٨ (٨/٤) :

ضوابط الاستيفاء من الضمانات في الاجارة

المبدأ العام

في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأقساط المستحقة للفترات السابقة فقط وليس له استيفاء جميع الأقساط الايجارية بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة . ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد .

التوضيحات

بالنسبة للضمانات في عقد الاجارة، فإنه يجوز للمؤجر طلب كفالة الأقساط الايجارية، ولا يمنع من ذلك أن هذه الأقساط لم تستحق بعد و لم يحن موعدها لكون المنافع تستوفى شيئا فشيء . ذلك أن الكفالة كما تكون بالدين المترتب في ذمة الأصيل تكون بالديون التي سوف تترتب بالذمة، وهي مبالغ الأجرة المتبقية المستحقة غير المدفوعة، ويسمي الفقهاء ذلك (ضمان ما لم يجب).

هذا وفي حال التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، فإن حق المؤجر يكون في مقابل المدة التي استخدمت فيها العين المؤجرة قبل تلفها أو الاخلال بالشروط أو أي سبب من الأسباب الموجبة للاستيفاء من الضمانات، فيحق له أن يستوفي من الضمانات ما يتعلق بالأقساط الايجارية المستحقة للفترات السابقة، ولكن ليس له استيفاء جميع الأقساط الايجارية المتبقية التى لم يحل أجلها و لم يقابلها استخدام للمنفعة، لأن تنفيذ الضمانات يكون فقط على الديون المستحقة عند حلولها .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
الضمانات
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

وبمقتضى نفس الأسباب السابقة يمكن القول بأنه يحق للمؤجر أيضا أن يستوفي من الضمانات ما يتعلق بالتعويضات الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد وعدم التزامه بما اتفق عليه في العقد، لأن مبالغ التعويضات تصبح ملتزما بها من قبل المستأجر وتصير دينا في ذمته بموجب الاخلال .

ونلاحظ في كثير من التطبيقات المعاصرة أنه يتم النص في عقود الاجارة على كيفية الاستيفاء من الضمانات في قيام البنك المؤجر ببيع العين المؤجرة عند الاخلال، وذلك بالزام المستأجر بدفع " الفرق بين ثمن العين عند بيعها للغير في حال فسخ العقد، وبين المبلغ المستحق غير المدفوع في ذلك الحين " .

١

٢

٣

٤

٥

٦

٧

٨

صيانة العين

١٠

١١

١٢

١٣

١٤

١٥

المسألة ٣٩ (١/٩) :

صيانة العين

المبدأ العام

يتحمل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية الواجبة عليه شرعا، وهي تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح العين المؤجرة لاستيفاء المنفعة منها، كما تتعلق بكل ما يتلف من أجزاء العين التي تدوم طويلا ولا تتلف عادة إلا بسبب عارض . ويجوز أن تجعل تكاليف الصيانة الدورية (التشغيلية) التى تحتاج إليها العين المؤجرة نتيجة للاستعمال العادي على عاتق المستأجر لأن هذا شيء معروف ومنضبط ويمكن اعتباره جزءا من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر .

التوضيحات

هناك كثير من عقود الاجارة والاجارة التمليكية تجعل صيانة العين المؤجرة بجميع أنواعها على المستأجر، ولا يكون المؤجر مطالبا بأي شيء . وسبب ذلك أن من قاموا بصياغة هذه العقود ينظرون إليها باعتبار أن العين ستؤول ملكيتها إلى المستأجر . ولكن هذا الأمر غير مقبول شرعا .

ذلك أنه يشترط في عقد الاجارة أن يقدم المؤجر عينا قائمة وصالحة للاستفادة منها طيلة مدة عقد الاجارة، ولا مجال لاستحقاقه الأجرة إذا كانت المنفعة غير قابلة للاستفادة منها لأن استحقاق الأجرة ناشيء عن تحصيل المنفعة .

فالحكم الشرعي أن الصيانة تجب على المالك المؤجر (حتى لو كان الايجار سينتهى بالتمليك لأنه تطبق عليه أحكام الاجارة

كاملة إلى أن يحصل التمليك) وذلك ينسجم مع تحمل المالك تبعة ملكه فضلا عن التزام المؤجر بكل ما يجعل العين المأجورة صالحة لأداء المنفعة المنوطة بها والمقابلة بالأجرة [١٤٥] .

ولكن يمكن استثناء الصيانة الدورية (التشغيلية) فيجوز تحميلها على المستأجر لأنها معلومة منضبطة فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر [١٤٦] . جاء في فتوى لشركة الراجحى أنه " لامانع شرعيا من اشتراط جعل تكاليف الصيانة العادية التى يحتاج اليها المأجور عادة نتيجة للاستعمال الطبيعي على عاتق المستاجر ، لأن هذا شيء معروف في العادة نوعا وقدرا مما ينفي الجهالة والغرر الفاحشين . بخلاف اصلاح كل ما يطرأ على المأجور من غير الاستعمال الطبيعي فان هذا لا يجوز اشتراطه على المستأجر بل هو من مسئولية المالك المؤجر " [١٤٧] .

وعليه، لا يصح تبرؤ المؤجر من كافة أعمال الصيانة وتحويل مسؤوليتها على المستأجر، كما أن أي إخلاء لمسؤوليته بهذا الشأن يخالف مقتضى العقد . وقد بينت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة بأنه ينبغي عدم النص على مثل هذا في عقود الاجارة أو

---

[١٤٥] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٩/٩) وأيضا (٩/٢) ونصها :
الصيانة الأساسية (الجوهرية والطارئة) التى يتوقف عليها أداء العين للمنفعة المقصودة من الايجار هي على المالك . أما الصيانة العادية والدورية فهي على المستأجر لأنها منضبطة والغالب أنها من استعماله .

[١٤٦] فتوي المستشار الشرعي لمجموعة دلة البركة رقم (٢٠) ج١
كذلك يتحمل المالك نفقات الصيانة الأساسية التي يتطلبها بقاء المنفعة المتعاقد عليها .. ويجوز تحميل المستأجر الصيانة التشغيلية لأنها معلومة ومنضبطة فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر.

[١٤٧] شركة الراجحي المصرفية للاستثمار فتوى رقم ٩٥ .

على الأقل عدم التصريح بأي شيء في خصوص موضوع الصيانة، فتكون الأحكام الشرعية هي المطبّقة عند ذلك، ويفترض المؤجر - في الواقع - أن المستأجر لن يطالبه بالصيانة مراعاة منه للاعتبار المشار اليه أعلاه دون تحوّل هذه الفرضية إلى شرط [١٤٨] .

وقد جاء في الفقه الاسلامي مبادئ عديدة بشأن أحكام الصيانة، يمكن ايجازها في التالي :

أولا : " إذا حدث خلل في العين المستأجرة فلا يجبر المالك على اصلاحه، ويخير المستأجر بين فسخ العقد وابقائه بجميع الأجرة إن كان الخلل يضر به . فإن كان لا يضر به فلا خيار له ويحط عنه ما ينقصه الخلل من الأجرة إن اقتضى نقصا فيها " [١٤٩] .

ثانيا : " أما إذا أصلح المستأجر (الخلل) بغير اذن المالك فلا حق له في استرداد ما صرفه عليه، ويخير المالك عند انتهاء مدة الاجارة بين أن يدفع له قيمة الاصلاح منقوضا أو يطالبه بنقضه فإن أصلحه باذنه فله قيمته قائما " [١٥٠] .

ثالثا : " يجوز أن يشترط على المستأجر أن يقوم بما تحتاج إليه من اصلاح إن كان معلوما ولو لم يحسب من الأجرة أو كان غير معلوم وحسب منها . فإن لم يحسب فلا يجوز اشتراطه عليه

---

[١٤٨] الهيئة الشرعية الموحدة (هـ ش م ١١/٩) هـ ت أ ٩٥/١ .

[١٤٩] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام مالك م ٤٩٧ .

[١٥٠] المرجع السابق م ٤٩٧ .

ويفسخ به العقد إن وقع . ويكون على المستأجر قيمة ما استوفاه من المنفعة وله قيمة ما قام به من الاصلاح [١٥١] .

كما أورد الدكتور حسين حامد حسان تصنيفا لأعمال الصيانة في بحثه القيم، نقتطف منه ما يلي [١٥٢] :

١ - الصيانة اللازمة للتشغيل السليم للمعدة أو الآلة، وذلك بتنفيذ تعليمات تشغيل الآلة، وما يتطلبه من مراجعة ومتابعة قراءة معدات قياس الحرارة والمياه والزيوت وغيرها، وفحصها للتأكد من سلامتها طوال ساعات التشغيل، وضبط ما يحتاج الى الضبط منها . وهذه يتحملها المستأجر، باعتبارها أعمالا تلزم لاستيفاء منفعة العين المؤجرة، وليس مما يمكن من الانتفاع بها، أو باعتبارها لازمة لكمال الانتفاع، لا لأصله، وفقا لما قدمنا من ضوابط، وتخريجا على بعض الفروع الفقهية التي أوجب فيها الفقهاء أعمالا مشابهة على المستأجر، وعملا بالعرف في ذلك .

٢ - الصيانة الوقائية التي تشمل أعمالا محددة تتم في آجال موقوتة ، تضبط خلالها بعض أجزاء الآلة، ويغير البعض الآخر، وإن كان صالحا للاستعمال . وهذه تلزم المستأجر بمقتضى العقد عند الإطلاق، ذلك.أنها تدخل تحت ما يستوفي به المنافع، وليس مما يتمكن به من الانتفاع، أو أنها تلزم لكمال الانتفاع لا لأصله، وتخريجا على بعض الفروع الفقهية كذلك، واتباعا للعرف في ذلك .

---

[١٥١] مرجع سابق م ٤٩٣ .

[١٥٢] د. حسين حامد حسان، بحث " المسؤولية عن أعمال الصيانة في اجارة المعدات " .

٣ - صيانة تتضمن اصلاح أو استبدال أجزاء المعدة أو الآلة الجوهرية التي تتسم نسبيا بطول العمر في الآلة، والتي لا يكون تلفها عادة إلا بحوادث عارضة غير متوقعة، وتحتاج إلى تكاليف باهظة، وخبرة فنية عالية وهذه تلزم البنك المؤجر باعتبارها مما يتمكن به من الانتفاع، وليس مما تستوفى به المنافع ، أو مما يلزم لأصل الانتفاع لا لكماله، ولأنها لا تخرج على الفروع الفقهية التي خرجت عليها أعمال الصيانة اللازمة للتشغيل السليم والصيانة الوقائية .

وإلزام المستأجر بالنوعين الأولين من الصيانة لا ينافى مقتضى العقد ، لأن مقتضى عقد الإجارة هو انتفاع المستأجر بالعين في مقابل الاجرة، أما أعمال الصيانة ومن يقوم بها فهي من أحكام العقد والآثار المترتبة عليه عند الإطلاق، أي عند عدم الشرط، وهذه حقوق والتزامات يجوز لطرفي عقد الإجارة تنظيمها على النحو الذي يحقق مصالحهما ، ما لم يكن هذا التنظيم مخالفا لحكم الشرع، فإذا سكتنا عن هذا التنظيم طبق حكم العقد وأثره الذي يرتبه الشرع عليه عند الإطلاق .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
صيانة العين
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٠ (٩/٢) :

توكيل المستأجر بأعمال الصيانة

المبدأ العام

يجوز للمؤجر توكيل المستأجر للقيام بأعمال الصيانة (وأيضا التأمين) بصفته وكيلا عن المؤجر، ولكن تكاليف ذلك يجب أن يتحملها المؤجر وتكون على حسابه باعتباره الموكل والمالك للعين، ولا يجوز اشتراط ذلك على حساب الوكيل الذي هو في نفس الوقت المستأجر للعين .

التوضيحات

في كثير من الأحيان ترغب البنوك بصفتها المؤجر للعين توكيل عميلها المستأجر للقيام بأعمال الصيانة الأساسية، وقد أجازت الفتاوى المعاصرة ذلك ما دامت تكاليف تلك الصيانة يتحملها البنك المؤجر وتكون على حسابه باعتباره الموكل والمالك للعين . ومن هذه الفتاوى ما صدر عن الهيئة الشرعية لشركة الراجحي، ونصها التالي [١٥٣] :

" تتحمل شركة الراجحى الصيانة الواجبة على المالك (وهى كل ما يتوقف عليه صلوح المأجور لاستيفاء منفعة المعقود عليها ، كتبديل ما يتلف بسبب عارض من الاجزاء التى تدوم طويلا ولا تتلف عادة الا بسبب عارض) ولا بأس أن تتعاقد الشركة المالكة (الراجحى) مع شركة الطيران على القيام بالصيانة المذكورة موصوفة بعقد مستقل أو ملحق بعقد الايجار وتدفع لها مبلغا معلوما " .

---

[١٥٣] شركة الراجحى المصرفية للاستثمار فتوى رقم ٥٤ .

المسألة ٤١ (٣/٩) :

تحمل المصاريف المتعلقة بالعين المؤجرة

المبدأ العام

يتحمل المؤجر كل المصاريف التى يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع بها عرفا باعتباره مالكا لها، ومن ذلك مصاريف شراء العين والرسوم والضرائب المتعلقة بها وتكاليف التأمين والصيانة الأساسية . أما المصاريف المتعلقة بتشغيل العين وكل ما يلزم لاستيفاء المنفعة فيجوز تحميلها على المستأجر .

التوضيحات

بالنسبة لمصاريف المتعلقة بـالعين المؤجـرة، يجـب التفريـق بـين نوعين من المصاريف :

نوع يتحمله المالك المؤجر للعين :

وهي جميع المصروفات التى تتعلق بملكية العين مثل مصاريف الصيانـة الأساسـية، نفقـات التـأمين علـى العـين، ورسـوم شـراء العين ونقل الملكية [١٥٤]، وكذلك جميع الضرائـب المتعلـق بملكيـة العقار [١٥٥]، وغيرها ...

فهذه يجب أن يتحملها المؤجر بصفته مالك العين، فهو الـذى يتحمل عبئها وليس المستأجر لأن أعباء الملكية يتحملهـا المـالك .

[١٥٤] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة، (٣/٩) : " المصروفات والرسوم المترتبة علـى عقـد شـراء العين المؤجرة لا يتحملها المستأجـر بـل هي على مالـك العين بحسب الأصول العامـة " .

[١٥٥] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٨/٩)

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
صيانة العين
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

وعموما يتحمل المؤجر مالك العين كل المصاريف التي يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع بها عرفا .

نوع يتحمله المستأجر :

وهي مختلف المصاريف المتعلقة بالتشغيل، ويمكن وصفها بأنها جميع الأعمال التى تلزم لاستيفاء منفعة العين المؤجرة، وليست مما يمكّن من الانتفاع بها، بمعنى أنها تكون لازمة لكمال الانتفاع، لا لأصله .

كما أن أي مصرفات تكون منضبطة معلومة بحيث يمكن معرفتها مبدئيا بحسب العرف يمكن تحميلها على المستأجر لأن العرف يجعل جهالتها غير مفضية للنزاع، لأنها تعتبر حينئذ جزءا من الثمن، ومن ذلك ما ذهبت إليه فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة [١٥٦] من جواز تحميله الضرائب الأخرى غير ضريبة الملكية . بل ذهبت فتوى لبيت التمويل الكويتي إلى "جواز تحميل التأمين للمستأجر اذا كان مبلغا معلوما لانه يعتبر جزءا من الاجرة " [١٥٧]، وقد سبق بيان الاجراء المقبول لذلك، وهو تحديد الأجرة الاضافية بمبلغ وتركه بيد المستأجر ليدفع منه التأمين أو الصيانة .

أما المصاريف والرسوم والأتعاب التى تستوجبها العملية التعاقدية فالأصل أن تقسم بين الطرفين لأن كليهما مستفيد بالعقد، وهذا ما لم يقبل أحد الطرفين بتحملها وحده .

---

[١٥٦] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة، (٩/٨) .

[١٥٧] فتوي بيت التمويل الكويتي رقم ١٤٧

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
التأمين على العين
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٢ (١/١٠) :

التأمين على العين

المبدأ العام

يجوز التأمين على العين المؤجرة إذا كان عن طريق شركات التأمين الاسلامية. ويشترط أن يتحمل المؤجر بنفسه أقساط التأمين لأنه مالك العين فوجب أن يتحمل ضمانها . ويمكن للمؤجر أن يراعي ذلك باضافة أقساط التأمين ضمن الأجرة، كما يمكنه اللجوء إلى فكرة الأجرة الاضافية التي تخصص لهذا الغرض .

التوضيحات

يجوز التأمين على العين المؤجرة عموما إذا كان لدى شركات تأمين تعاونية اسلامية حسب قرار مجمع الفقه الاسلامي، ولا يجوز إذا تم لدى شركات التأمين التجارية [١٥٨] . وقد أجازت بعض الهيئات الشرعية التأمين عن طريق التأمين التجاري إذا لم يتمكن من التأمين عن طريق التأمين الاسلامي، وكان هناك حاجة إلى ذلك [١٥٩] .

[١٥٨] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثانية - القرار ٩ (٢/٩)، ونصه :
أولا : إن عقد التأمين التجاري ذي القسط الثابت الذي تتعامل به شركات التأمين التجاري عقد فيه غرر كبير مفسد للعقد. ولذا فهو حرام شرعا .
ثانيا : إن العقد البديل الذي يحترم أصول التعامل الاسلامي هو عقد التأمين التعاوني القائم على أساس التبرع والتعاون، وكذلك الحال بالنسبة لإعادة التأمين القائم على أساس التأمين التعاوني .

[١٥٩] ندوة البركة الرابعة (٣/٤) : " تبين للجنة انتشار شركات التأمين الاسلامية، وكذلك شركات إعادة التأمين الاسلامية، مما ترتب عليه زوال الحاجة التي جاز معها التعامل مع شركات التامين غير الاسلامية . وبناء على ذلك توصي اللجنة المسلمين والمصارف والمؤسسات الاسمية بأن يكون تعاملها موجها إلى شركات التأمين الاسلامية حيثما وجدت، إلتزاما بالتعامل بالحلال " .

وفي حالة اجراء التـأمين على العين في عقود الاجارة، فإن المبادئ الفقهية تقتضي أن يتحمل المؤجر بنفسه أقساط التأمين لأنه مالك العين فوجب أن يتحمل ضمانها، كما أنه المستحق لأي تعويضات تحصل . فلا يصح في جميع الأحوال النص على أن المستأجر يقوم بالتأمين على العين المؤجرة ويتحمل المبالغ اللازمة لذلك، لأن هذا يتنافى مع الحكم الشرعي، وقد تعددت الفتاوى المعاصرة في هذا الشأن، ومنها :

" تتحمل شركة الرجحى مسئولية المالك المؤجر في الشريعة الاسلامية من ضمان الطائرة ومحركاتها طيلة فترة التأجير سواء أمنت عليها بنفسها أو وكلت لشركة الطيران أن تقوم بذلك وتدفع شركة الراجحى تكلفة التأمين " [١٦٠] .

" لا يجوز أن يقوم المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة ويتحمل المبالغ اللازمة لذلك . فهذا مناف للحكم الشرعي بأن ضمان الملك – ومنه التأمين – هو على المالك أي على المؤجر " [١٦١] .

كما أن مجمع الفقه الاسلامي أكد ذلك بقراره المتعلق باستفسارات البنك الاسلامي للتنمية بخصوص الاجارة، حيث ينص القرار على :

---

[١٦٠] شركة الراجحى المصرفية للاستثمار ٥٤

[١٦١] الهيئة الشرعية الموحدة : فتوى (٨/٩) الفقرة (ح) .
وكذلك الفتوى (١١/٩) الفقرة (د) حيث تنص :
" لا يزال العقد يصرح بأن المستأجر هو الذي يدفع أقساط التأمين، كما أنه يتحمل كامل المسؤوليات في ذلك، والصواب أن يتحمل المؤجر التأمين وليس المستأجر لأن المؤجر هو المالك للعقار . فلا بد من مراعاة ذلك " .

" إن نفقات التأمين لـدى الشركات الاسلامية، كلما أمكن ذلك، يتحملها البنك (المؤجر) " [١٦٢] .

هذا وقد أشارت الهيئة الشرعية الموحدة للبركـة إلى أنه يمكن أن تضاف أقساط التأمين ضمن الأجرة المطلوب دفعها من قبل المستأجر، ولكن يتحملها في كل الأحوال المؤجر مع مراعاته لقيمتها عند تحديد الأجرة في العقد [١٦٣] .

كما يمكن في هذا الخصوص اللجوء إلى فكرة الأجرة الاضافية التى يتفق عليها في العقد لتغطي تكاليف التأمين (والصيانة) بالضوابط المنصوص عليها في هذا الدليل بالمسألة ٧/٥، حيث يتم توكيل المستأجر بدفع أقساط التأمين من هذه الأجرة الاضافية، ويكون من حقه مطالبة المؤجر بأي زيادة يدفعها أو الاتفاق في حينه على المبارأة عن الفرق زيادة أو نقصانا .

وتجدر الاشارة هنا إلى رأي انفرد به به الدكتور علي القرة داغي حيث يرى أن اشتراط المؤجر على المستأجر بالتأمين على العين جائز شرعا " لأنه شرط لا يخالف نصا من الكتاب والسنة والاجماع، فيعتبر العميل متبرعا بحمله لتحقيق مصالحه في عقد الاجارة " [١٦٤] .

---

[١٦٢] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة، القرار ١٣ (٣/١) .

[١٦٣] الهيئة الشرعية الموحدة (١١/٩)، الفقرة (د) .

[١٦٤] بحث الاجارة وتطبيقاتها المعاصرة، د.علي محيي الدين القرة داغي، ص ٧٤.

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
التأمين على العين
١١
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٣ (١٠/٢) :

توكيل المستأجر بأعمال التأمين

المبدأ العام

يجوز شرعا توكيل المؤجر للمستأجر لاجراء التأمين على العين المؤجرة بشرط أن يكون ذلك على حساب ونفقة المؤجر باعتباره المالك للعين .

التوضيحات

صرحت العديد من الفتاوى المعاصرة أنه لا مانع من توكيل العميل المستأجر للقيام بأعمال الصيانة والتأمين، على أن تكون صفة العميل وكيلا عن البنك المؤجر، وأن تكاليف ذلك تكون على حساب البنك الموكل والمالك للعين وليس على حساب العميل الوكيل الذي هو في نفس الوقت المستأجر للعين .

ومن هذه الفتاوى ما صدر عن المستشار الشرعي لمجموعة البركة [١٦٥]، وكذلك ما جاء في فتوى هيئتها الشرعية الموحدة التى نصت على أن :

" التأمين على العين المؤجرة هو على حساب المؤجر، ولا مانع من **تكليف** المستأجر بإجراء ذلك ولكن يجب أن يكون على حساب المؤجر باعتباره المالك " [١٦٦] .

---

[١٦٥] فتوي المستشار الشرعي لمجموعة دلة البركة رقم (٢٠) ج١
في حالة استئجار الشركة التابعة أو غيرها للطائرة لا بد من تطبيق أحكام عقد الإيجار (دون نظر إلى أن الطائرة ستؤول في المستقبل الى المستأجر) . أي يتحمل المالك تبعة الهلاك ، وإذا كان هناك تأمين فيتحمل أقساطه ، ولا مانع من توكيل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين لكن على حساب المالك .

[١٦٦] فتوى الهيئة الشرعية الموحدة (٩/١) .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٤ (١/١١) :

بيع العين المؤجرة لغير المستأجر

المبدأ العام

يجوز بيع العين المؤجرة للغير إذا كان ذلك لا يتعارض مع حق المستأجر في الحصول على المنفعة التي تملّكها بعقد الاجارة، وذلك بأن يقبل المشتري الجديد للعين أن يحل محل المؤجر السابق في جميع الحقوق والالتزامات . أما إذا تم بيع العين دون علم المشتري بالاجارة السابقة فيكون له حق الخيار بين امضاء البيع والالتزام بعقد الاجارة أو فسخ الشراء .

التوضيحات

تتميز عقود الاجارة بأنها تنقل للمستأجر ملكية المنفعة فقط، أما العين ذاتها فهي تبقى على ملكية صاحبها المؤجر . ولهذا فإن من حق المالك المؤجر التصرف في العين المؤجرة بأي عقود أخرى كالبيع أو الرهن أو الوصية أو الهبة طالما لا يتعارض ذلك مع حق المستأجر في الحصول على المنفعة التى تملّكها بعقد الاجارة.

وقد ذهب جمهور الفقهاء إلى جواز بيع المؤجر للعين المؤجرة، ويعتبر هذا التصرف صحيحا، ولا تنفسخ الاجارة به [١٦٦] .

---

[١٦٦] المغنى والشرح الكبير ج٦ ص ٤٦ : " إذا آجر عينا ثم باعها صح البيع نص عليه أحمد سواء باعها للمستأجر أو لغيره، وبهذا قال الشافعي في أحد قوليه، وقال في الآخر إن باعها لغير المستأجر لم يصح البيع لأن يد المستأجر حائلة تمنع التسليم إلى المشتري فمنعت الصحة كما في بيع المغصوب" . =

واستدل الجمهور بأن المعقود عليه في البيع هو العين، والمعقود عليه في الاجارة هو المنافع، فلا تعارض [١٦٧] . وقد جاء في المغني لابن قدامة " أن يد المستأجر إنما هي على المنافع، والبيع على الرقبة، فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما تسليم الآخر ... ولئن منعت التسليم في الحال فلا تمنع في الوقت الذى يجب التسليم فيه وهو عند انقضاء الاجارة، ويكفي القدرة على التسليم حينئذ كالمسلم فيه.. إذا ثبت هذا فإن المشتري يملك المبيع مسلوب المنفعة إلى حين انقضاء الاجارة " [١٦٨] .

ولكن الحنفية بالرغم من قولهم بصحة بيع المؤجر للعين المؤجرة إلا أنهم جعلوا عقد البيع موقوفا على إجازة المستأجر، فإن أجازه جاز وبطلت الاجارة، وإن رده بطل . وقد جاء في كتاب مرشد الحيران :" بيع العين المأجورة يتوقف نفاذه على اجازة المستأجر، فإن أجازه جاز، وإن لم يجزه يبقى موقوفا إلى أن يسقط حق المستأجر " [١٦٩] .

= البهوتي : شرح منهى الارادات ج٢ ص ٣٧٥ : " ويصح بيع عين مؤجرة نصا ... ولا يفتقر إلى إجازة المستأجر، لأن المعقود عليه في الاجارة غير المعقود عليه في البيع ... *ولا تنفسخ الاجارة* ببيع، ولا هبة لعين مؤجرة ولو كان البيع أو الهبة لمستأجر .. "

نهاية المحتاج ج٥ ص ٣٢٨ : " ويصح بيع العين المستأجرة حال الاجارة للمكتري قطعا لانتفاء الحائل .. *ولا تنفسخ الاجارة* في الأصح لورودها على المنفعة، والملك على الرقبة بلا منافاة "

[١٦٧] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول صفحة ٢٧٤ .

[١٦٨] المغني والشرح الكبير (لابن قدامة) الجزء السادس صفحة ٤٦ .

[١٦٩] مرشد الحيران : المادة رقم ٦٦٣ . ويراجع أيضا بدائع الصنائع للكاساني ج٤ ص ٢٠٧ : " والصحيح أنه جائز في حق البائع والمشتري، موقوف في حق المستأجر، حتى إذا انقضت المدة يلزم المشتري البيع، وليس له أن يمتنع من الأخذ، وليس للبائع أن يأخذ المبيع من يد المستأجر من غير إجازة البيع، فإن أجاز جاز، وإن أبى فللمشتري أن يفسخ البيع ..." .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

ونلاحظ من كلام الحنابلة والشافعية أن الاجارة لا تنفسخ في حالة بيع العين المؤجرة، بل أن الحنفية جعلوا لعقد الايجار قوة توقيف عقد البيع ذاته، بمعنى أن الأولوية هي للمستأجر حتى يستوفي حقه . ويفهم من هذا أن الايجار يسري على المشتري . وقد أوضح السنهوري هذه النقطة من الناحية القانونية، فذكر أن المشتري ملتزم باحترام عقد الاجارة، وأن " الرأي الراجح هو أن المشتري يحل محل المؤجر في التزاماته وحقوقه، وعلى ذلك يكون للمستأجر الحق في الرجوع على المشتري بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ولو كانت هذه العيوب موجودة قبل البيع . ويجب على المشتري احترام جميع شروط الايجار كما لو كان هو المؤجر ... كذلك يحل المشتري محل المؤجر في حقوقه، فيطالب المستأجر بجميع التزاماته وبالأخص الالتزام بدفع الأجرة [١٧٠] .

وعلى أساس ما سبق بيانه، نلخص القول بأنه يجوز عند جمهور الفقهاء بيع العين المؤجرة وأن ذلك يجب ألا يضر بعقد الاجارة المبرم حيث يبقى ساري المفعول حسب المتفق عليه . وقد ذكر الفقهاء أن المشتري إذا لم يكن يعلم بعقد الاجارة، فإنه يكون له الخيار بين إمضاء البيع أو الفسخ لأن وجود عقد الاجارة دون علمه يعتبر عيبا ونقصا [١٧١] .

---

[١٧٠] السنهوري الفقرة ٤٧٣ من كتاب عقد الايجار .

[١٧١] بدائع الصنائع للكاساني ج ٣ ص ٢٠٧ : " وروي عن أبي يوسف أنه ليس للمستأجر نقض البيع، والاجارة كالعيب، فإن كان المشتري عالما بها وقت الشراء وقعت الاجارة لازمة، وإن لم يكن عالما بها وقت الشراء فهو بالخيار إن شاء نقض البيع لأجل العيب وهو الاجارة، وإن شاء أمضاه، وهذا كله مذهب أصحابنا " . =

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

وقد أشار الدكتور منذر قحف أن التأكيد على هذه المسألة بنصوص واضحة صريحة سواء في عقد البيع للعين المؤجرة أو في عقد الاجارة ذاته لا يتنافى مع مقتضى العقد بل إنه يؤكده، فيمكن أن ينص عقد البيع صراحة على بقاء الاجارة لمدتها وقبول المشتري بذلك، وأنه يقبل بحلوله محل البائع في جميع حقوقه وواجباته التعاقدية فيما بينه وبين المستأجر، كما يمكن أن يتضمن عقد الاجارة نفسه تأكيد حق المالك المؤجر ببيع العين المؤجرة لمن يشاء وقبول المستأجر انتقال عقده بكل شروطه إلى المشتري[١٧٢] .

وقد صدرت فتوى معاصرة بهذا الخصوص من شركة الراجحي المصرفية للاستثمار نصت على أن :

" هذه عملية بيع لهذه المعدات، ويجوز للشركة شراؤها محملة بعقد الايجار على هذه المعدات ويستمر عقد الايجار مادام من آلت إليه هذه المعدات قد وافق على استمرار واستكمال مدة الايجار على هذه المعدات لان الاجارة عقد لازم ولا بأس ان يقوم المؤجر الاول بادارة هذه المعدات وتحصيل الاجرة من المستأجر وضمان وفاء المستأجر بالتزاماته فهذه معاملة لا ترى الهيئة اعتراضا عليها من الناحية الشرعية [١٧٣] .

= المغنى والشرح الكبير لابن قدامة ج ٦ ص ٤٦ : " فإن لم يعلم المشتري بالاجارة فله الخيار بين الفسخ وإمضاء البيع بكل الثمن لأن ذلك عيب ونقص "

[١٧٢] سندات الاجارة والأعيان المؤجرة للدكتور منذر قحف ص٢٠ :

[١٧٣] فتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار رقم ١١ .

كما صدرت فتوى بهـذا المعنـى مـن البنـك[١٧٤] الاسـلامي الأردني، وجاء في القانون المدني الأردني في المادة ٦٩١ أنه :

" إذا بيع المأجور بدون إذن المستأجر يكـون البيـع نـافذا بـين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر " .

وتجدر الاشـارة هنـا أنـه مـن الناحيـة القانونيـة، كمـا يجـوز الاتفاق بـين المـالك المؤجـر للعـين والمسـتأجر علـى تحديـد مصير الايجار في حالة بيع العين المؤجرة بالطريقة السابقة الموافقة لمقتضـى العقد، يجوز أيضا أن يشترط المؤجر في عقد الايجار أن له الحـق في بيـع العـين المؤجـرة وأنـه يجـب علـى المسـتأجر عنـد البيـع اخـلاء العين... دون الرجوع بأي تعويض على المؤجـر، وفي هـذه الحالـة ينفذ هذا الاتفاق، وللمشتري أن يتمسك به وينتهـي الايجـار ببيـع العين حتى لو لم يذكر ذلك في عقد البيع لأن المشتري يستفيد من الشرط الذى اشترطه البائع لمصلحته في عقد الايجار[١٧٥] .

ولعله يمكن قبول هذا الاتفاق من الناحيـة الشـرعية باعتبـاره تراضيا بين الطرفين على فسخ عقد الاجارة عند حدوث بيع العين

---

[١٧٤] فتوى البنك الاسلامي الأردني للتمويل والاستثمار رقم ١٨ :
وأما الصورة الثانية، فقد تضمنت ان يبيع البنك المعدات إلى مشتر آخر جديد، على ان يلـتزم هذا المشتري بالاستمرار في تنفيذ عقد الايجار المبرم بين البنك والمستأجر .
وهذه الصورة ينطبق عليها ماذكره في المغني وغيره، من معتبرات الفقه، من انه إذا آجـر عينـا ثم باعها صح البيع ولو للمستأجر نفسه، لأن العين في يـده، ولا تبطـل الاجـارة، لأن المنفعـة تملك بعقد الايجار، والمعدات تملك بعقد البيع، ولا تنافي بينهما، على أن يكون معلوما ان هذا البيع لا يؤثر مطلقا على حقوق المستأجر التى حصل عليها بعقد الاجارة .

[١٧٥] السنهوري الفقرة ٤٦٥ من كتاب عقد الايجار، مرجع سابق .

المؤجرة، ولكن يجب في هذه الحالة أن تعاد للمستأجر أي أقساط مدفوعة مسبقا عن فترات الاجارة اللاحقة التى لم يتم استيفاء المنفعة في مقابلها .

أما بالنسبة لمن يستحق الأجرة بعد بيع العين المأجورة هل هو المالك السابق أو المشترى ؟ ففي ذلك آراء مختلفة بين الفقهاء يرجع إليه في المسألة ٩/٧ من هذا الدليل .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٥ (١١/٢) :

بيع العين المؤجرة للمستأجر

المبدأ العام

يجوز بيع العين المؤجرة لنفس المستأجر لأنه إذا صح بيعها لغيره فله أولى لأن العين في يده . وفي هذه الحالة تنتقل الملكية إلى المستأجر، ويسقط عقد الاجارة بالنسبة لبقية المدة لدخول كل من المنفعة والعين في ملك المستأجر .

التوضيحات

جاء في المسألة السابقة (١١/١) أن الفقهاء يجيزون بيع المؤجر للعين المؤجرة لغير المستأجر، على أن لا يضر ذلك بحق المستأجر في المنفعة واحترام ما تم الاتفاق عليه في عقد الاجارة السابق للبيع .

وأما هذه المسألة فهي تعالج حالة بيع المؤجر للعين المؤجرة لنفس المستأجر وليس لطرف آخر، وهي حالة ليس من النادر حصولها خصوصا مع انتشار الاجارة المنتهية بالتمليك كما تجريها المؤسسات المالية الاسلامية، ففي هذه الحالة المستأجر يكون هو نفسه المشتري للعين .

أجاز الفقهاء بيع العين المؤجرة لنفس المستأجر، ذلك أنه إذا صح بيعها لغيره فله أولى لأن العين في يده [١٧٦] . ولكن تعددت الآراء بشأن انفساخ عقد الاجارة نتيجة ذلك أو بقائه ساري

---

[١٧٦] المغنى مع الشرح الكبير لابن قدامة الجزء السادس صفحة ٤٧ .

للمفعول، وأورد ابن قدامة توجهين للفقهاء : الأول تجتمع عليه الأجرة الباقية والثمن، والآخر يسقط من الأجرة بقدر ما بقي من المدة، وفيما يلي نص ابن قدامة [١٧٧] :

" هل الاجارة تبطل ؟ فيه وجهان :

أحدهما لا تبطل لأنه تملك المنفعة بعقد ثم ملك الرقبة المسلوبة بعقد آخر، فلم يتنافيا كما يملك الثمرة بعقد ثم يملك الأصل بعقد آخر ... إن ملك المنفعة لا ينافي العقد على الرقبة، ... فعلى هذا يكون الأجر باقيا على المشتري وعليه الثمن، ويجتمعان للبائع كما لو كان المشتري غيره .

والثاني : تبطل الاجارة فيما بقي من المدة لأنه عقد على منفعة العين، فبطل ملك العاقد للعين... ولأن ملك الرقبة يمنع ابتداء الاجارة فمنع استدامتها..، فعلى هذا يسقط عن المشتري الأجر فيما بقي من مدة الاجارة كما لو بطلت الاجارة بتلف العين، وإن كان المؤجر قد قبض الأجر كله حسب عليه باقي الأجر من الثمن " .

وقد أخذ معيار الاجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية بالتوجه الثاني مستندا إلى ذلك بما جاء في مناقشات الدورة الخامسة لمجمع الفقه الاسلامي، فقد بين هذا المعيار أنه بحصول بيع العين المؤجرة للمستأجر " تنتقل الملكية

---

[١٧٧] المغنى مع الشرح الكبير لابن قدامة الجزء السادس صفحة ٤٨ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

إلى المستأجر، ويسقط عقد الاجارة بالنسبة لبقية المدة لدخول كل من المنفعة والعين في ملك المستأجر " [١٧٨] .

وهذا الرأي متفق ما أخذ به القانون حيث جاء في كتاب الاجارة للسنهوري : " ففي هذه الحالة ينفسخ الايجار بمجرد وقوع البيع، .. وذلك لأن المستأجر بشرائه العين حل محل المؤجر، فاجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر، وهذا نوع من اتحاد الذمة يترتب عليه انفساخ عقد الايجار . وغني عن البيان أن المستأجر المشتري إذا كان قد دفع الأجرة مقدما للمؤجر البائع فله الرجوع عليه بما دفعه مقدما دون أن يستوفي منفعة في مقابله " .

[١٧٨] البند ٤/٣/٢ من معيار الاجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية صفحة ٣١٢ .

المسألة ٤٦ (٣/١١) :

بيع المؤجر لحقوقه في الأجرة المستقبلية

المبدأ العام

تعتبر الأجرة عن الفترات المستقبلية دينا في ذمة المستأجر إذا لم يقبضها المؤجر، وهي أمانة لدى هذا الأخير إذا عجلها المستأجر له . فلا يجوز للمؤجر التنازل عن تلك الأجرة المستقبلية المستحقة للغير بأقل أو أكثر من قيمتها لأن ذلك من قبيل التصرف في الديون، وله فقط التنازل عنها بمثل قيمتها فيكون ذلك من قبيل حوالة الحق .

التوضيحات

يملك المستأجر بموجب عقد الاجارة حق منفعة العين، وتثبت في ذمته الأجرة . ولكن لا تستقر هذه الأجرة في ملك المؤجر إلا باستيفاء المنافع شيئا بعد شيء أو بمضي المدة ولو لم ينتفع المستأجر فعلا بالعين ما دام قد تسلمها .

فالأجرة عن الفترات المستقبلية تمثل بالنسبة للمؤجر دينا في ذمة المستأجر إذا لم يقبضها، وهي أمانة لديه إذا عجلها المستأجر له . ومن هنا يكون تصرف المؤجر بهذه الأجرة المستقبلية غير المقبوضة من قبيل التعامل في الديون .

فإذا ما أراد المؤجر التنازل عن تلك الأجرة المستقبلية لغيره، فينبغي أن يتم ذلك كما يتنازل عن أي دين له بحيث يجب مراعاة قواعد حوالة الديون : والديون لا تباع إلا بأمثالها ولا يصح

التفاضل فيها لأن ذلك يحقق معنى الربا المحرم شرعا . ولذا يشترط أن يكون تنازل المؤجر بنفس قيمة الأجرة وليس بأكثر أو أقل منها، ويعتبر تصرفه هذا من قبيل حوالة الحق لأن المؤجر هو المحيل الذى ينقل حقه المالي المتعلق بذمة المستأجر إلى شخص آخر[١٧٩]، وذلك خلافا لحوالة الدين التى يكون فيها المدين هو المحيل، ويتبدل فيها مدين بمدين وليس دائنا بدائن .

ويمكن أن تثار في هذه الحالة موضوع موافقة ورضا المستأجر، فهل يشترط ذلك أم لا ؟ اختلفت الآراء الفقهية بهذا الخصوص، ونعرض هنا الرأي القانوني كما جاء في كتاب الوسيط للسنهوري :

" لا يجوز للمستأجر .. إذا كان قد رضي بالحوالة أن يدفع الأجرة لغير المتنازل له عنها، وإلا كان الدفع غير صحيح . وللمؤجر أن يشترط في عقد الايجار مقدما جواز تنازله عن الأجرة لمن يشاء بدون رضاء المستأجر، فيجوز في هذه الحالة أن يتنازل المؤجر للغير عن الأجرة بدون الحصول على إذن

---

[١٧٩] حوالة الحق هي نقل الحق المالي المتعلق بذمة المدين من الدائن الأصلى إلى دائن آخر (وهو المحال عليه)، بمعنى أن هناك حلول دائن محل دائن ويبقى المدين هو نفسه . أي أنه في حوالة الحق، يكون الدائن هو المحيل . أما حوالة الدين، فهي نقل الدين من ذمة المدين إلى ذمة المحال عليه = =بمعنى أن هناك تبدل مدين بمدين آخر (وهو المحال عليه) ويبقى الدائن هو نفسه . أي أنه في حوالة الدين، يكون المدين هو المحيل .

المستأجر، ولو كان هذا في القانون الأهلي . ولكن يشترط إعلان المستأجر بالتنازل حتى يعلم لمن يجب أن يكون دفع الأجرة، فإذا لم يعلن بالتنازل، ودفع الأجرة للمؤجر بحسن نية فإن الدفع يكون صحيحا " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٧ (٤/١١) :

إجارة العين المؤجرة لغير المستأجر الأول

المبدأ العام

يجوز للمؤجر إجارة العين المؤجرة لجهة أخرى غير المستأجر الأول إذا كانت مدة الاجارة الثانية لا تتضارب مع مدة الاجارة الأولى.

التوضيحات

إن عملية الإيجار تتم هنا في عين مأجورة سابقا، حيث يكون قد سبق للمؤجر المالك تمليك منافع العين للمستفيد وهو المستأجر الأول، ثم يريد إجارة العين من جديد لمستأجر ثان بعد ايجاره العين ذاتها للمستأجر الأول، ويسمى هذا باجارة العين المأجورة، وهو يختلف عن الاجارة من الباطن التى تقع من المستأجر الأول إلى مستأجرين آخرين [١٨٠] .

[١٨٠] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٣٠ :

السؤال : يحدث أحيانا أن يحضر أحد المستأجرين لتسليم العين المؤجرة الينا، وذلك خلال الشهر الذى دفع ايجاره مقدما، فهل يجوز لنا تأجير هذه العين مرة أخرى قبل انتهاء الشهر .

الجواب : الجواب فيه تفصيل :

١- إذا قدمها المؤجر لعذر قاهر يرد باقي الأجرة اليه لأنه فسخ بعذر شرعي حيث إن الاجارة تفسخ شرعا بالأعذار الطارئة .

٢- إذا قدمها لرغبة له بترك العين المؤجرة فإذا وافق البيت على الفسخ يرد عليه باقي الأجرة لأنه فسخ اتفاقي كالاقالة .

٣- أما إذا أخبر بأن الشقة ستبقى باسمه إلى نهاية المدة ولا تؤجر لغيره فلا يرد عليه الباقي وتكون تحت تصرف المستأجر لغاية المدة المحددة .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

لقد تناول الفقهاء بالبحث هذه المسألة، وقد كانت معالجتهم لها بصدد التوفيق بين العقدين المتواردين على محل واحد بقصد الانتفاع المباشر من منافع العين، وكانت خلاصة آرائهم فيها [١٨١] :

- إن آجر المالك العين المأجورة إلى شخص آخر غير المستأجر الحالى فينظر إن كانت مدة الاجارة الثانية تزيد عن مدة الاجارة الأولى بعد انقضاء الاجارة الأولى ينتفع المستأجر الثاني بالعين للمدة الباقية .
- أما إن كانت مدة الاجارة الثانية قد انقضت مع انقضاء مدة الاجارة الأولى أو خلالها فإن عقد الاجارة الثانية يسقط .

[١٨١] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، د. عبدالستار أبوغدة الجزء الثالث فتوى رقم ١٥٧

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٨ (٥/١١) :

ادخال مستأجر وسيط بين المؤجر والمستأجر المستفيد

المبدأ العام

يمكن استخدام الاجارة كأسلوب استثماري عن طريق صيغة المستأجر الوسيط، فيقوم البنك باستئجار بعض الأعيان وتأجيرها للمستأجر المستفيد النهائي، وبذلك يحقق حصة من الربح المشروع دون الحاجة لوجود سيولة عالية لديه لشراء الأعيان .

كما يمكن للبنك المالك للعين اللجوء إلى صيغة المستأجر الوسيط في حالة رغبته عدم الارتباط مع المستأجر المستفيد النهائي مباشرة لارتفاع درجة مخاطر التعامل معه، فيتعاقد مع المستأجر الوسيط الذي بدوره يتعاقد مع المستفيد النهائي .

التوضيحات

يمكن للبنوك الاسلامية أن تقوم باستخدام أسلوب المستأجر الوسيط لتمويل عملائها الراغبين في تأجير أصول ومعدات بالتأجير التمليكي، وذلك بإحدى الطريقتين التاليتين :

الطريقة الأولى : تأجير البنك الأعيان لعملائه بصفته المستأجر الوسيط

تلجأ البنوك الاسلامية إلى تمويل عملائها بأسلوب المستأجر الوسيط في الحالات التى تفتقر فيها إلى الأموال المطلوبة لشراء الأعيان وتأجيرها للعملاء المستأجرين المستفيدين أي في حالة مواجهتها نقصا في الموارد . ففي هذه الحالة يسعى البنك إلى إجارة بعض الأصول والمعدات لعملائه دون أن يضطر إلى شرائها وتملكها، حيث يقتصر دوره على استئجار تلك الأصول والمعدات بأجرة محددة من مؤسسة مالية أخرى تكون هي المالكة الحقيقية

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

لها، ثم يقوم بتأجيرها لعملائه المستأجرين المستفيدين النهائيين بالمنفعة بأجرة أعلى بوصفه المستأجر الوسيط . ويعتبر هذا التصرف من قبيل التأجير من الباطن المشروع كما جاء تفصيله في المسألة المتعلقة بها في هذا الدليل .

وعلى هذا الأساس، يتمكن البنك من الاستجابة لفرص التمويل المتاحة في حالة نقص الأموال لديه ويحقق في ذات الوقت الربح المستهدف من الفرق بين الأجرتين .

وتجدر الاشارة إلى أنه يشترط لصحة عملية الوساطة بين المؤجر والمستأجر المستفيد أن تتم مرتّبة زمنيا : فلا بد من ابرام عقد الاجارة الأول بين المؤجر المالك للعين والمستأجر الوسيط، ثم يلي ذلك عقد الاجارة الثاني بين المستأجر الوسيط والمستأجر المستفيد النهائي . ولا يمنع هذا التسلسل المطلوب من وجود تواعد على تنفيذ المعاملة وتواعد مسبق بين المستأجر المستفيد والمستأجر الوسيط .

كما نلاحظ أنه في الحياة العملية، كثيرا ما تضطر البنوك إلى اللجوء إلى صيغة المستأجر الوسيط بعد أن تكون قد اشترت العين بأموالها ودخلت في علاقة تعاقدية مع المستأجر المستفيد، ففي هذه الحالة يتعذر عليها القيام بدور المستأجر الوسيط لأن العين المؤجرة ملكها من ناحية، وهي تكون من ناحية ثانية في علاقة مباشرة ملزمة مع المستأجر المستفيد لا يمكن فسخها إلا برضاه . والحل البديل لهذا الوضع هو :

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

- إما القيام ببيع حصة من العين المؤجرة لبنك آخر لتحصل على الأموال اللازمة، فيصبح الطرفان شركاء في العين، وتوزع الأجرة بينهما بحسب مساهمتهما . وبهذا تتوفر للبنك الأول السيولة المطلوبة وإن كان ذلك مقترنا بانخفاض الربحية .
- أو تأجير العين بادخال طرف آخر كمستأجر وسيط، وهذا هو موضوع الطريقة الثانية .

وقبل التطرق إلى الطريقة الثانية، تجدر الاشارة إلى أن بعض البنوك سعت لاستخدام أسلوب المؤجر الوسيط في العمالة، وطرحت الفكرة على ندوة البركة الثالثة عشرة، وكان رأي أكثر الفقهاء المشاركين " أنه لا تتوافر المقومات اللازمة لإيجاد وساطة حقيقية بين رب العمل وعماله أو موظفيه، بالتنازل عنهم (فسخ عقد الإجارة معهم) ثم تعاقد البنك الوسيط معهم بأجرة معجلة وتأجير خدماتهم (المملوكة له بعقد الاجارة) إلى رب العمل بأجرة مؤجلة، لمعالجة حاجته إلى السيولة . فهذا الحل المقترح يتعارض مع ما تخضع له عقود العمل من نظم وإجراءات، وما يترتب عليها بين رب العمل والعمالة من حقوق والتزامات لا يمكن الابقاء عليها والوفاء بها في هذه الصورة " [١٨٢] .

---

[١٨٢] ندوة البركة الثالثة عشرة للاقتصاد الاسلامي (٦/١٣)، هذا وقد ورأى بعض المشاركين في الندوة أن هذه الصورة هي من قبيل المرابحة لكن موضوعها هو الخدمات، وأنه يسرى عليها ما يسرى على المرابحة من قبولها بالضوابط الشرعية و اهمها أن تكون العملية حقيقية، بحيث يكون المستثمر هو الذي يقع باسمه التأمين للعمال والموظفين وكذلك حقوقهم الاجتماعية .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

الطريقة الثانية : تأجير البنك الأعيان لعملائه بإدخال مستأجر وسيط

يمكن أن تستخدم البنوك الاسلامية هذه الطريقة الثانية بصفة أساسية حينما ترغب في استثمار أموالها بأقل درجة من المخاطرة، ولا سيما في التعاملات مع غير عملائها المعتادين، ففي هذه الحالات لا يتم تأجير الأصول والأعيان مباشرة إلى المستأجرين المستفيدين بشكل نهائي وإنما يتم ذلك من خلال التعاقد التأجيري مع مؤسسات مالية وسيطة تلعب دور المستأجر الوسيط الذى يستأجر من البنك الأول ثم يؤجر العين للمستأجر النهائي . ومن الطبيعي أن يتمتع هذا المستأجر الوسيط بذمة أقوى وأوثق من ذمة المستأجر المستفيد النهائي لأنه يكون عادة مؤسسة مالية معتبرة .

ويمكن للبنك أن يلجأ أيضا للتعاقد مع المستأجر الوسيط لغير الهدف السابق (أي تقليل المخاطرة)، وهذا ما يكون في الحالات التى سبق للبنك الدخول في عمليات تأجير مع المستفيد النهائي ويرغب استرجاع ما دفعه من أموال لاحتياجه للسيولة أو لأي سبب من الأسباب، فهنا يفترض أن يقوم هذا البنك بابرام عقد إجارة مع المستأجر الوسيط أولا لتعجيل دفع الأجرة، ثم يقوم المستأجر الوسيط بدوره بالتعاقد النهائي مع المستأجر المستفيد وفقا لآجال السداد المقررة .

ولكن هذا الترتيب لا يمكن احترامه في هذه الحالة لوجود التعاقد السابق مع المستفيد، فهذا المستأجر المستفيد قد سبق له ملك المنافع بعقد الايجار مع البنك المالك، فلا يمكن بيع المنفعة

مجددا للمستأجر الوسيط أو لأي شخص آخر لأنه "بمجرد العقد يتملك المستأجر المنفعة وتخرج عن ملك المؤجر فلا تصح تصرفاته فيها مثلاً لو أجر ملكه إجارة لازمة مدة ثم أجره من آخر في تلك المدة لم يصح العقد الثاني "[١٨٣] . كما جاء في مشروع تقنين الشريعة الاسلامية : " يمنع المؤجر مدة الاجارة من التصرف في العين المؤجرة بالانتفاع بها أو تأجيرها لغير المستأجر "[١٨٤] لأن المنفعة صارت مملوكة لغيره .

ولتصحيح هذا الوضع، يجب فسخ عقد الإيجار بين المستأجر المستفيد والبنك المالك المؤجر، ثم ابرام عقد ايجار بين مالك العين وبين المستأجر الوسيط، ومن ثم ابرام عقد ايجار ثان بين المستأجر الوسيط وبين المستأجر المستفيد . ولا يخفى أن هناك محاذير وعقبات تحول دون سلوك هذه الطرق الطويلة فالمستأجر المستفيد يخاف من تغيير شروط عقده القائم وعزوف المستأجر الوسيط عن الاستمرار في الإيجار إليه بدلا من مستأجر جديد قد يتاح له .

والبديل لهذا الفسخ المتبوع بإبرام عقد اجارة جديد ثم قيام المستأجر الوسيط بإبرام عقد إيجار مع المستفيد هو ما يلى[١٨٥] :

قيام المالك بإبرام عقد اجارة مع المستأجر الوسيط معلقا على موافقة المستأجر الحالي (المستفيد من منافع العين) مع وعد

---

[١٨٣] مجلة الأحكام الشرعية للقاري : م ٥٨٨

[١٨٤] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣١ .

[١٨٥] فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة رقم ١٥٧ ج٣

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
حقوق المؤجر
١٢
١٣
١٤
١٥

من المستأجر الوسيط بمواصلة عقد الاستئجار بينه وبين المستأجر الحالي . وتتم هذه العملية من خلال إشعار يرسله المالك والمستأجر الوسيط لإعلامه بتوسط المستأجر الوسيط ووعده بالإبقاء على انتفاع المستفيد من العين المأجورة بالمواصفات السابقة نفسها، وتذييل الاشعار بأن مرور مدة (كذا يوما) دون تلقي جواب من المستأجر الحالي يعتبر موافقة .

إن قيام البنك بإدخال مستأجر وسيط بينه وبين المستأجر المستفيد يجب أن لا يتم بمعزل عن المستأجر المستفيد، إذ إنه لا يجوز إدخال هذا الأخير في علاقة مستجدة مع المستأجر الوسيط دون إرادته، وبعبارة الفقهاء فإن العقار بعد الايجار يصبح مسلوب المنفعة، لأن المنفعة صارت مملوكة للمستأجر . فليس للمالك المؤجر أن يتصرف في العين المؤجرة فينقل حق الانتفاع بها إلى المستأجر الوسيط شاء المستأجر المستفيد أو أبى، فهذا مرفوض شرعا لأن المنافع صارت بعقد الايجار الأول مملوكة للمستأجر المستفيد .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

المسألة ٤٩ (١/١٢) :
التأجير من الباطن (من المستأجر الأول)

المبدأ العام

يجوز استئجار شيء بأجرة معينة وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف . وهذا هو ما يسمى بالاجارة من الباطن .

التوضيحات

بموجب عقد الاجارة يملك المستأجر المنفعة، والأصل أن من ملك المنفعة ملك الانتفاع بها بنفسه وبغيره، فيجوز للمستأجر إعادة تأجير العين المستأجرة للغير[١٨٦] ، وهذا ما يسمى بالتأجير من الباطن .

وجمهور الفقهاء (الحنفية والمالكية والشافعية والأصح عند الحنابلة) على جواز ايجار المستأجر إلى غير المؤجر الشيء الذى استأجره وقبضه في مدة العقد، ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل، وقد أجازه كثير من فقهاء السلف سواء كانت الأجرة الثانية مساوية أم زائدة أم ناقصة عن الأجرة الأولى . وذهب الحنفية إلى أنه إذا كانت الأجرة التى يدفعها المستأجر من الباطن أكثر من الأجرة التى يدفعها المستأجر الأول فيجب أن تكون الأجرتان من جنسين مختلفين، وإلا كانت الزيادة ربا، والربا محرم في الشريعة الاسلامية .

---

[١٨٦] الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي ، البند (ثالثا) .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

وقد جاء تفصيل أقوال الفقهاء في هذا الخصوص في الموسوعة الفقهية الكويتية [١٨٧] .

كما جاء هذا المعنى في مجلة الأحكام الشرعية، حيث نصت على أن " موجب عقد الإجارة ملك المنفعة فللمستأجر استيفؤها بنفسه وبمن يقوم مقامه فتصح إجارته وإعارته على الوجه الذي ملكها " [١٨٨] .

---

[١٨٧] الموسوعة الفقهية – وزارة الأوقاف والشؤون الاسلامية الكويت، الجزء الأول، ص ٢٦٧:
ذهب المالكية والشافعية إلى جواز ايجار المستأجر لغير المؤجر، سواء كانت الأجرة الثانية مساوية أم زائدة أم ناقصة لأن الاجارة بيع، فله أن يبيعها بمثل الثمن أو بزيادة أو بنقص كالبيع، ووافقهم أحمد في أصح الأقوال عنده .
وذهب الحنفية إلى جواز الاجارة الثانية إن لم تكن الأجرة فيها من جنس الأجرة الأولى، للمعنى السابق . أما إن اتحد جنس الأجرتين فإن الزيادة لا تطيب للمستأجر . وعليه أن يتصدق بالفرق، وصحت الاجارة الثانية لأن الفضل فيه شبهة . أما إن أحدث زيادة في العين المستأجرة فتطيب الزيادة لأنها في مقابلة الزيادة المستحدثة .
وذهب الحنابلة في قول ثان لهم إلى أنه إن أحدث المستأجر الأول زيادة في العين جاز له الزيادة في الأجر دون اشتراط اتحاد جنس الأجر أو اختلافه، وسواء أذن له المؤجر أو لم يأذن .
وللامام أحمد قول ثالث أنه إن أذن المؤجر بالزيادة جاز، وإلا فلا .
فجمهور الفقهاء يجيزونه بعد القبض على التفصيل السابق .
أما قبل القبض فيجوز عند المالكية مطلقا عقارا كان أو منقولا، بمساو أو بزيادة أو بنقصان، وهو غير المشهور عند الشافعية وأحد الوجهين عند الحنابلة، لأن المعقود عليه هو المنافع، وهي لا تصير مقبوضة بقبض العين فلا يؤثر فيها القبض . وفي المشهور عند الشافعية ووجه آخر عند الحنابلة : لا يجوز كما لا يجوز بيع المبيع قبل قبضه .
وذهب أبو حنيفة وأبو يوسف إلى جواز ذلك في العقار دون المنقول . وذهب محمد إلى عدم الجواز مطلقا . وهذا الخلاف مبني على اختلافهم في جواز بيع العقار قبل قبضه . وقيل إنه لا خلاف بينهم في عدم جواز ذلك في الاجارة .

[١٨٨] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد بن حنبل للقاضي أحمد بن عبدالله القاري م٥٨٢

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

وجاء في مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل " للمستأجر إجارة العين لمن هو مثله أو دونه في الضرر من مؤجره وغيره، بمثل الأجرة أو بزيادة ما لم تكن الاجارة للمؤجر حيلة للربا " [١٨٩] .

وقد عرضت هذه المسألة في احدى ندوات البركة الفقهية حيث كان السؤال : هل يجوز استئجار شيء بأجرة معينة ثم تأجيره للغير بأجرة أعلى ؟، وصدرت الفتوى بالنص التالي :

" يجوز استئجار شيء بأجرة معينة وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف " [١٩٠] .

ونلاحظ أن فتوى البركة تجيز للمستأجر تأجير العين للغير ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك أو ما لم يمنعه العرف، وهذا الأمر يتطابق مع ما ذهبت إليه القوانين الوضعية . فقد نصت المادتان ٣٦٦-٤٤٩ من القانون المصري أنه : يجوز للمستأجر أن يؤجر ما استأجره كله أو بعضه أو يسقط حقه في الايجار لغيره إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك " .

---

[١٨٩] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٢٦

[١٩٠] فتوى ندوة البركة الفقهية رقم ٤/٢ .

كما نرى أن القانون المدني الأردني لم يكتف بعدم وجود الشرط المانع كما سبق، بل هو يشترط لذلك إذن المؤجر أو إجازته [١٩١] .

ويبدو أن الشرط المذكور لم يقل به عدد من الفقهاء، بل أن بعضهم يرى بطلان هذا الشرط، كما جاء في مجلة الأحكام الشرعية [١٩٢] وأيضا ما جاء في مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل [١٩٣]، وكذلك الفتوى المعاصرة الصادرة عن الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي حول إعادة التأجير، ونصها :

---

[١٩١] المادة ٧٠٣ من القانون المدني الأردني : " لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته " .

[١٩٢] م ٥٤٠ : مقتضى عقد الاجارة ملك المستأجر النفع والتسلط على استيفائه بالنفس أو الغير، فلو اشترطا استيفاء المستأجر النفع بنفسه كان الشرط باطلا . مثلا لو آجره الدار على أن يسكنها المستأجر دون غيره أو على أن يسكنها فلان أو على ألا يؤجرها أو لا يعيرها، أو الثوب أو الحلي على أن يلبسه فلان دون غيره أو الدابة على أن يركبها فلان أو نحو ذلك، فالعقد صحيح والشرط باطل .

[١٩٣] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٢٦، حقوق المستأجر :

أ – للمستأجر اجارة العين لمن هو مثله أو دونه في الضرر من مؤجر وغيره، بمثل الأجرة أو بزيادة ما لم تكن الاجارة للمؤجر حيلة للربا .

ب– للمستأجر أن يستوفي النفع بنفسه وبمن هو مثله أو دونه في الضرر .

ج– للمستأجر أن يستبدل المنفعة المتعاقد عليها بغيرها من جنسها مماثلة لها في الضرر أو دونه .

د– يبطل شرط منع المستأجر مما نص عليه في الفقرات السابقة .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

" لا عبرة لاشتراط مالك العين على المستأجر استيفاء المنفعة بنفسه، مالم يكن في ذلك الحاق ضرر بالعين " .

وقد ناقش المستشار الشرعي لمجموعة البركة هذا الموضوع ردا على من يقول بصحة شرط استيفاء المستأجر المنفعة بنفسه وحق المؤجر في وضع مثل هذا الشرط لأنه لم يحرم حلالا ولا يحل حراماً وقد قبله المستأجر، حيث أجاب بأن فتوى بيت التمويل الكويتي السابقة هي ما ذهب إليه جمهور الفقهاء، وعليها نصوص المذاهب من كتبها المعتمدة (مثل : الانصاف للمرداوي ٤٩/٦ والمغني لابن قدامة ٤٧٧/٥، ومغنى المحتاج للخطيب الشربيني ٣٥٠/٢، وحاشية ابن عابدين ٢٨/٦) .

وبين المستشار الشرعي لمجموعة البركة :

" أن هذا الاشتراط فيه تقييد لملكية المنفعة، فهو يشبه تقييد ملكية العين كمن باع سلعة لشخص وقال : لا تبعها لغيرك، وها هنا المنفعة صارت مملوكة للمستأجر فالتقييد ينافى الملكية وهذا التقييد ينافى مقتضى العقد إلا في حالة الضرر .

هذا، وقد جاء في المذهب الحنبلي (في المغنى٥/٧٧) رأى فقهي غير معتمد في المذهب أشار إليه ابن قدامة بقوله :

ويحتمل أن يصح الشرط وهذا أحد الوجهين لأصحاب الشافعى، لأن المستأجر يملك المنافع من جهة المؤجر، فلا يملك

ما لم يرض به، ولأنه قد يكون له غرض في تخصيصه باستيفاء هذه المنفعة، وفي الوجه الآخر يبطل الشرط لأنه ينافى موجب العقد إذ موجبه ملك المنفعة " [١٩٤] .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

[١٩٤] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجموعة دله البركة، الجزء الثالث ص ١٥٤ .

المسألة ٥٠ (٢/١٢) :

اشراك المستأجر غيره في ملكيته للمنفعة

المبدأ العام

يجوز للمستأجر إدخال الغير فيما ملكه من منافع، فيصبح معه شركاء في منفعة العين المؤجرة . وفي حالة تأجيره للعين من الباطن يستحق الشركاء في المنفعة حصة من الأجرة بقدر مشاركتهم بشرط أن يتم إشراك الغير في المنفعة قبل إبرام عقد الاجارة من الباطن، ذلك أن تأجير العين من الباطن يخرج حق المنفعة من ملك المستأجر فلا يجوز له عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه وأصبح دينا له في ذمة الغير .

التوضيحات

تتمثل هذه المسألة في قيام المستأجر الأول للعقار بتأجيره من الباطن، ورغبته إدخال أطراف أخرى معه - بنسب يتفق عليها - في ملكية المنفعة التى سبق له الحصول عليها . وعلى هذا الأساس يلتزم الطرف الجديد (وهو المستأجر المشارك) بأن يدفع حصة من الأجرة المستحقة للمالك الأصلي للعقار في حدود ما قبله من نسبة مشاركة في ملكية منفعة العقار، وهو بذلك يستحق حصة من الأجرة المحصلة من المستأجرين من الباطن بنفس النسبة التى التزم بها .

ومن فوائد هذه الصيغة على مستوى الواقع العملي للبنوك الاسلامية أنها تمكنهم من ايجاد قنوات مالية تيسر للمؤسسات التى عندها عجز في السيولة من تأمين تلك السيولة عند الحاجة بادخال شركاء معها فيما ملكته من منافع، كما تيسر لأصحاب فوائض

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

السيولة من استثمارها لفترات محددة حسب الحاجة بالمشاركة في ملكية تلك المنافع والحصول على ما تدره من عائد نتيجة إعادة تأجيرها للغير بأجرة أعلى، وإمكانية التخارج في فترات لاحقة . كما أن هذه الصيغة تفتح للمؤسسات المالية مجالا جديدا لاصدار صكوك المنافع المؤجرة بدلا عن صكوك الأعيان المؤجرة التى تتطلب وجود أعيان بصفة مستمرة على ملك أصحاب تلك الصكوك .

هذه المسألة نوقشت لدى بعض الهيئات الشرعية، وكذلك في بعض ندوات البركة الفقهية الاقتصادية، وقد اختلفت الآراء في أنه هل يحق للمستأجر إدخال غيره معه في عقد الإجارة القائم بينه وبين المنتفع بالعين، ليشترك في دفع قسط من الأجرة الملتزم بدفعها حالة، وبالتالي يستحق قسطاً من الأجرة المؤجلة على المستأجر من الباطن (المنتفع بالعين المؤجرة) .

والذى يفهم من كلام الفقهاء المعاصرين ومناقشاتهم أن هذه الصيغة تكون جائزة شرعا إذا قام المستأجر بادخال غيره معه في عقد الاجارة الأول قبل قيامه بعملية التأجير من الباطن، لأن المستأجر يملك حق منفعة العين بعقد الاجارة المبرم بينه وبين المالك الأصلي، فإذا ما قام هذا المستأجر بعقد اجارة من الباطن فإنه يكون قد أخرج حق المنفعة من تصرفه وملّكها للمستأجرين من الباطن الجدد، وحينئذ لا يبقى بيده شيء يتصرف فيه، فلا يحق له ادخال الغير واشراكه في منفعة خرجت عن ملكه، ويكون تصرفه من قبيل التصرف في الدين .

أما إذا أشرك الغير معه في ملكية المنفعة قبل القيام بعملية الاجارة من الباطن، فإن هذا يكون من التصرفات الجائزة المشروعة له . وقد جاء هذا المعنى في الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الثانية للبركة حيث نصت على أنه : " إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعقد ايجار لاحق، فلا يجوز له عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه وأصبح دينا له في ذمة الغير [١٩٥] .

وتجدر الملاحظة هنا أن أكثر الفقهاء المشاركين في الندوة الفقهية الثالثة عشرة للبركة ذهبوا إلى ما سبق بيانه [١٩٦] ، ولكن رأى البعض منهم أنه : " لا مانع من الاتفاق على تمليك المراد اشراكه في العقد جزءاً من المنفعة مع التزامه بمنابه من الأجرة المدفوعة واستحقاقه منابه من الأجرة المقبوضة، لأن خروج المنفعة

---

[١٩٥] ندوة البركة الثانية (ن ٢/٤) :
السؤال : هل يجوز استئجار شيء بأجرة معينة ثم تأجيره للغير بأجرة أعلى؟ وإذا كان الأمر جائزا فهل يجوز إشراك شخص ثالث في عقد الإيجار الأول ليصبح شريكا في فرق الإيجار عن = = طريق بيعه لحصته في ملك المنفعة التي دخلت في ضمان المستأجر الأول، سواء أكان هذا البيع بمثل الأجرة المدفوعة أم بأكثر أم بأقل ؟
الفتوى : يجوز استئجار شيء بأجرة معينة وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف .
كما يجوز أن تكون هذه المشاركة بمثل الأجرة المدفوعة من المستأجر الأول أو أكثر أو أقل . أما إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعقد إيجار لاحق فلا يجوز عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه واصبح دينا له في ذمة الغير .

[١٩٦] ندوة البركة الثالثة عشرة (٤/١٣) :
" رأى أكثر الفقهاء المشاركين أن ذلك غير سائغ لأن المنفعة المؤجرة للمستعمل لها قد خرجت من ملك المؤجر بإبرامه عقد الإجارة، سواء كان المؤجر هو المالك، أو المستأجر الأول في حال التأجير من الباطن، فلم يبق له حق التصرف في المنفعة فلا يمكنه إشراك غيره في تملكها وتمليكها " .

من ملك المؤجر خروج مراعى، لأنها مرتبطة بزمن العقد، وهو قابل للفسخ في المدة الباقية بالاتفاق أو بالعذر أو التعذر. (وهذا التكييف للمنفعة المؤجرة المستأنس به لهذه الصورة اورده بعض فقهاء الحنابلة في صورة من الاجارة بصرف النظر عن منازعة أحد فقهائهم في نسبته للمذهب) " [١٩٧] .

وقد ذكر أصحاب هذا القول بأن هذه المسألة أجاب عليها بعض الحنابلة، فقد ورد في مطالب أولي النهى أن هناك رأيين للحنابلة، هناك رأي يقول بأنه لا يستطيع المستأجر أن يؤجر لأن المنفعة خرجت من يده وبقي له دين وهو الأجرة في ذمة المستأجر، وهناك رأي آخر للحنابلة يقول بالجواز، ويرى أن قيام المستأجر باجارة العين للغير تخرج العين منه خروجا مراعى أي خروجا غير نهائي، فهذا الملك الذى ملكه للمستأجر الأخير هو ملك غير مستقر لا ينتقل انتقالا نهائيا لأن انتقال المنفعة مربوط بزمنها فيحق له التصرف فيها . كما أنهم دعموا قولهم بما ذهب إليه أكثر الفقهاء من أن الأجرة الحادثة بعد بيع العين تبقى من حق المالك الأصلي، لأنه هو الذى ملكها وهو الذى يستحق الأجرة في ذمة المستأجر، ولكن قال فقهاء آخرون بخلاف ذلك لأن تمليك المنفعة غير مستقر فهي مرتبطة بالزمن، فعند بيع العين يحل المالك الجديد محل المالك الأصلي ويستحق الأجرة الحادثة كلها [١٩٨] .

---

[١٩٧] فتوى ندوة البركة الثالثة عشرة رقم (١٣/٤) .

[١٩٨] رأي الدكتور عبدالستار أبوغدة في مناقشات اجتماع الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٢/٩٦).

المسألة ٥١ (٣/١٢) :

قيام المستأجر الأول باجارة العين للمالك المؤجر

المبدأ العام

يجوز للمستأجر أن يؤجر العين من نفس المؤجر المالك بأقل من الأجرة الأولى أو بأكثر، ولكن لا يصح ذلك إذا كان من قبيل العينة في الاجارة كأن تكون الاجارة الأولى بثمن حال والثانية بثمن أكثر بالأجل .

التوضيحات

تتعلق هذه المسألة باجارة العين لنفس المالك المؤجر، وقد عالجت بعض القوانين المدنية هذه الحالة بينما سكتت عنها بعض القوانين الأخرى [١٩٩] . فالمالك المؤجر هنا، يعود فيستأجر العين من المستأجر، إذا احتاج لها في أثناء سريان عقد الايجار الصادر منه، ولم يرد أو لم يستطع فسخ هذا العقد حتى تعود إليه العين كمالك . وعلى ذلك يكون مالك العين مؤجرا في عقد الايجار الأول، ومستأجرا من الباطن في عقد الايجار الثاني، فهو يكون إذن مستأجرا لملكه [٢٠٠] .

وقد تناول الفقهاء هذه المسألة بالبحث، واختلفت آراؤهم بشأنها، حيث أجاز المالكية والشافعية اجارة العين المستأجرة للمالك المؤجر مطلقا، عقارا أو منقولا، قبل القبض أو بعده ، وهو

[١٩٩] ينص القانون المدني النمساوي في المادة ١٠٩٣ أنه " قد يتفق له (للمالك) أن يستأجر الشيء الذي يملكه إذا كان حق الانتفاع به مملوكا للغير " . نقلا عن كتاب عقد الاجارة للدكتور عبد الرزاق السنهوري ص ١٢١ .

[٢٠٠] عقد الايجار للدكتور عبدالرزاق السنهوري، صفحة ١٢١ - دار الفكر .

أحد وجهين للحنابلة، والوجه الثاني لهم أنه لا يجوز قبل القبض، بناء على عدم جواز بيع ما لم يقبض . وقد جاء في مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد بن حنبل [٢٠١] أن " كل عقد جاز مع غير العاقد جاز معه فيصح أن يؤجر المستأجر العين من نفس المؤجر بأقل من الأجرة الأولى أو بأكثر، لكن إذا كان ذلك حيلة لبيع العينة لم يصح ".

أما الحنفية فإنهم منعوا ايجار العين المستأجرة للمؤجر مطلقا، عقارا كان أو منقولا قبل القبض أو بعده [٢٠٢] ، ذلك لأن ايجارها للمؤجر تناقض، لأن المستأجر مطالب بالأجرة للمؤجر، فيصبح دائنا ومدينا من جهة واحدة، وهذا تناقض .

وقد ذهبت الفتاوى المعاصرة التى تناولت هذه المسألة بالدرس إلى القول بالمنع إذا كانت الاجارة الأولى بثمن حال زالثانية بثمن أكثر بالأجل، واعتبرت هذه النوع من التصرف من قبيل العينة في الاجارة، حيث نصت فتوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي على " عدم جواز أن تؤجر الشركة العين لمن استأجرتها منه لأن هذا من قبيل العينة في الاجارة " [٢٠٣] .

---

[٢٠١] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد ابن حنبل للقاضي أحمد القاري م٥٨٥ .

[٢٠٢] نصت المادة ٣٤٣ من مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة أنه " لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر من مؤجره " . وانظر تفاصيل أقوال الفقهاء في الموسوعة الفقهية - وزارة الأوقاف والشؤون الاسلامية الكويت، ج ١ ص ٢٦٨ .

[٢٠٣] فتوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار، رقم ٧٣ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

كما منعت الهيئة الشرعية لبنك دبي الاسلامي ذلـك لأنـه " يشبه بيع العينة ويدخل في شبهة الربا، لذا لا يجوز شرعا " [٢٠٤] .

هذ وقد عرضت على المستشار الشرعي لمجموعة البركة عملية استئجار عقار بأجرة معجلة، ثم ايجاره ثانية للمالك بأجرة مؤجلـة مقسطة، ولكـن تتـم هـذه العمليـة بـين طرفـين مملوكـين بالكـامل لطرف ثالث هو المالك لكل منهما بالرغم من انفصـال ذمتيهمـا . وكانت الفتوى بالجواز لأنها لا تعدو أن تكـون قيـوداً للمحاسـبة وتقييم اداء المؤسستين المملوكتين للمالك نفسه [٢٠٥] .

[٢٠٤] فتوى بنك دبي الاسلامي رقم ٤٥ : السؤال : هل يجوز للبنك أن يقوم باستجار أصـول ومعدات ثقيلة لمدة سبع سنوات مثلا ويدفـع القيمـة نقـدا ثـم يقـوم بتأجير نفـس الاصول والمعدات على ذات الجهة التى استأجر منها بسعر أعلى ويحصل علـى القيمـة الايجاريـة على أقساط ؟
الجواب : حول الاستفسار عن مدى جواز قيام البنك باستجار اصول ومعدات ثقيلة لمدة معينة يدفع قيمة ايجارها جملة ونقدا ثم يعيد تأجيرها لذات الجهة بسعر أعلى وأن تدفع الجهة القيمة على أقساط . لما كان المقرر شرعا أن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للالفاظ والمباني، فقد اباح بعض الفقهاء تأجـير العـين المسـتأجرة بعـد قبضهـا بمثـل الاجر وزيـادة خاصـة اذا أحدث في العين اصلاحا وكانت هنالك حاجة ومنفعة وهو مقصود عقد الايجار، اما اذا كان المقصود الحقيقى هو حصول الجهـة الاخرى على المبلـغ المدفـوع مـن البنـك جملـة، لتقـوم بسداده مقسطا الى البنك مع زيادة، فان الهيئة ترى انه يشبه بيع العينه ويدخل في شـبهة الربـا لذا لا يجوز شرعا .

[٢٠٥] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لدله البركة، ج٣ فتوى رقم ١٥٥ .
واستدلت فتوى الجواز السابقة لما صدر عن ندوة البركة السابعة التى تنـص علـى أنـه : " إذا اقترضت شركة من شركة أخرى بفائدة لغرض الاستفادة من الاعفـاءات الضريبيـة، أو لغير ذلك من الاغراض المشروعة، بعيداً عن أخذ الربا واعطائه حقيقة، فإن هذا الاقـتراض لا يعـدّ ربا إذا كانت الشركتان مملوكتين لمالك واحد، لأن هذه المعاملة صورية، لاتحاد الذمـة الماليـة للشركتين، وهي من تعامل الشخص مع نفسه " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

المسألة ٥٢ (٤/١٢) :

قيام مستأجر ثاني باجارة العين للمالك المؤجر الأول

المبدأ العام

لا تتحقق العينة في الاجارة إذا قام المستأجر الأول بتأجير العين المؤجرة لمستأجر ثان يتولى بدوره إعادة تأجير العين للمالك المؤجر بعقد جديد .

التوضيحات

تختلف هذه المسألة عن قيام المستأجر بإعادة تأجير العين لنفس المالك الذى آجرها إليه (وهي المسألة رقم ٥/١٠)، لأن المستأجر الأول من المالك المؤجر يقوم هنا بتأجير العين إلى طرف ثالث غير المالك المؤجر . ويتولى هذا الطرف الثالث دور المستأجر الوسيط حيث يتولى إعادة إجارة العين لنفس المالك لها أي للمؤجر الأول .

فلا توجد في هذه الصيغة علاقتان تعاقديتان بين المالك المؤجر والمستأجر الأول وإنما هي علاقة واحدة بينهما متمثلة في عقد الاجارة الأول، وتتم إعادة التأجير للمالك المؤجر بعقد إجارة جديد عبر الطرف الثالث الذى يكون في البداية مستأجرا ثانيا للعين من قبل المستأجر الأول ثم مؤجرا للعين للمالك الأصلي .

وقد تحدث هذه الحالة في الواقع العملي باشتراط المالك المؤجر على المستأجر الأول تأجير العين على جهة ثالثة محددة، أو بمجرد تفاهم مسبق دون اشتراط مكتوب .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

وقد عرض استفسار بهذا الشأن على الهيئة الشرعية للراجحي ونصه : " ما هو الرأي حول السؤال المقدم من الشركة عن جواز استئجارها عينا كطائرة مثلا لمدة خمس سنوات أو أكثر ودفع الأجرة للمؤجر واشتراط أن تؤجر الشركة العين على جهة ثالثة ؟ .

وصدرت الفتوى التالية : " لا ترى الهيئة مانعا من استئجار الشركة لعين كطائرة ثم تأجيرها على جهة ثالثة ولكن ينبغى التنبيه إلى عدم جواز أن تؤجر الشركة العين لمن استأجرتها منه لأن هذا من قبيل العينة في الاجارة " [٢٠٦] .

وهكذا يتبن أن قيام المالك الأصلي بإعادة استئجار العين من طرف ثالث لا تدخله شبهة العينة الواردة في حالة إعادة تأجير المستأجر الأول العين للمالك المؤجر، حيث اقتصر دور المستأجر الأول على تأجير العين لطرف ثالث وهو من قبيل التأجير من الباطن المشروع كما جاء في المسألة (١/١٢) .

وقد رأينا أن كثيرا من الفقهاء – ما عدا الحنفية – أجازوا تأجير المستأجر الأول العين للمالك المؤجر (وإن لم تأخذ بعض الفتاوى المعاصرة بهذا القول)، وهذا يعنى أن جواز استئجار المالك للعين من طرف ثالث غير المستأجر الأول يكون أولى بالقبول .

[٢٠٦] فتوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار، رقم ٧٣ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
حقوق المستأجر
١٣
١٤
١٥

أما فقهاء الحنفية الذين منعوا اجارة العين من المستأجر الأول لنفس المؤجر، فإن لهم رأيين في حالة أيلولة العين المستأجرة للمؤجر الأول من مستأجر آخر غير المستأجر الأول : " الصحيح لا تبطل، والثاني تبطل" [٢٠٧] ، وقد جاء في شرح المادة ٣٤٣ من مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة : " للمستأجر أن يؤجر الشيء المستأجر بعد قبضه وقيل قبله من غير مؤجره، وأما من مؤجره فلا يجوز وان تخلل ثالث بأن استأجر من المستأجر شخص فآجر للمؤجر الأول به يفتى وهو الصحيح، وبه قال عامة المشايخ (ابن الشحنة) لـلزوم تمليك المالك للشيء أو منفعته، وهل تبطل الأولى بالاجارة للمالك؟ الصحيح لا " .

[٢٠٧] الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشؤون الاسلامية الكويت، الجزء الأول، الصفحة ٢٦٨ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
هلاك العين
١٤
١٥

المسألة ٥٣ (١/١٣) :

أنواع وحالات هلاك العين

المبدأ العام

الهلاك الكلي هو ما تصبح به العين غير قابلة للانتفاع بها أو أن تكون المنفعة المتبقية غير محققة للمنفعة المنشودة في العقد . أما في الهلاك الجزئي فإن انتفاع المستأجر بالعين يكون منقوصا غير كامل . والاجارة تنفسخ بالهلاك الكلي، ويثبت الخيار للمستأجر في الهلاك الجزئي، فله إمضاء العقد أو فسخه . ويختلف الحكم بين الاجارة المعينة والاجارة الموصوفة في الذمة، فالاجارة الموصوفة لا تنفسخ في هذه الحالات ويكون المؤجر مطالبا بتقديم بديل مماثل من نفس أوصاف العين المتعاقد عليها .

التوضيحات

فرق الفقهاء عند هلاك الشيء بين حالات مختلفة :

الهلاك الكلي والهلاك الجزئي

في الهلاك الكلي، تصبح العين المؤجرة غير قابلة للانتفاع بها تماما. أما في الهلاك الجزئي فقد يتمكن المستأجر من الانتفاع من الجزء غير التالف من العين ولكن يكون هذا الانتفاع منقوصا غير كامل .

لقد اتفق الفقهاء بلا خلاف على أن الاجارة تنفسخ إذا تلفت العين المؤجرة تلفا كليا، وذلك لوقوع اليأس عن استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه فلم يعد في بقاء العقد فائدة . ولكنهم اختلفوا في حالة التلف الجزئي تبعا لاختلافهم في تقدير امكانية

المنفعة مع التلف الجزئي، وذكر الفقهاء هنا أقوالا عديدة نختار منها ما جاء في الفقه الحنبلي [٢٠٨] :

- تنفسخ الاجارة إن بقي في العين نفع غير ما استؤجرت له، ويسقط الأجر على المستأجر لأن المنفعة الباقية لا تحقق المنفعة المنشودة من العقد .
- يثبت الخيار للمستأجر إن أمكن الانتفاع بالعين على نحو من القصور، فله فسخ العقد أو امضاؤه . فإذا فسخ العقد كان عليه أجرة ما مضى فقط، وإن أمضاه ورضي به فعليه جميع الأجر لأن ذلك بمثابة عيب رضي به فسقط حكمه .

---

[٢٠٨] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣٧
تنفسخ الاجارة في الأحوال الآتية : (١) إذا تلفت العين المعقود عليها حقيقة أو حكما . (٢) إذا مات الصبي المرتضع أو امتنع عن الرضاع .
شرح المادة : إذا تلفت العين المعقود عليها في أثناء المدة انفسخت الاجارة فيما بقي، وله من المسمى بالقسط . وإن حدث في العين المؤجرة ما يمنع النفع أصلا فهي في حكم التالفة كأرض جف ماؤها ولم يعد . وإن بقي فيها نفع غير ما استأجرها له انفسخت أيضا، وإذا أمكن الانتفاع بها على نحو من القصور لم تنفسخ وللمستأجر خيار العيب .
وإذا كان التلف لبعض العين فلذلك البعض حكم نفسه في الفسخ أو ثبوت الخيار، وللمستأجر الخيار في بقية العين لأن الصفقة تبعضت عليه فإن اختار الامساك أمسك بالحصة من الأجر .

١

٢

٣

٤

٥

٦

٧

٨

٩

١٠

١١

١٢

هلاك العين

١٤

١٥

هلاك العين المعينة وهلاك العين الموصوفة [٢٠٩]

إذا كانت الاجارة واردة على عين معينة مثل الدار الفلانية، أو تلك السيارة المعينة، أو نحو ذلك .. فإن العقد ينفسخ لأن محل العقد يصبح منعدما، ولا يبقى مجال للانتفاع مطلقا (وذلك مثل أن تموت الدابة المستأجرة، أو تحترق السيارة). أما إذا بقي احتمال الانتفاع بالعين فقد اختلف الفقهاء في تقدير امكانية المنفعة مع تلف العين المؤجرة .

وإذا كانت الاجارة واردة على الذمة، وليست على عين معينة (اجارة موصوفة في الذمة)، فإن العقد يظل صحيحا ولا يؤثر تلف العين المؤجرة أو هلاكها بإنهاء العقد، بل يُطالب المؤجر بتقديم بديل مماثل من نفس أوصاف العين المتعاقد عليها ليحل محلها، وعلى المستأجر أيضا قبول ذلك .

[٢٠٩] الاجارة وتطبيقاتها المعاصرة، د. علي محيي الدين القره داغي ص ٨٩ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
هلاك العين
١٤
١٥

المسألة ٥٤ (٢/١٣) :

ضوابط دفع الأجرة في حالة هلاك العين

المبدأ العام

تسقط الأجرة عن المستأجر في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة، ولا يصح شرعا اجبا ره على أداء كامل الأقساط الايجارية أو تحميله تبعات مخاطر هلاك العين . فالمؤجر لا يستحق أي مقابل عند هلاك العين لعدم قدرة المستأجر على الاستمرار في استيفاء المنفعة المقصودة .

التوضيحات

في حالة **انفساخ الاجارة المعينة** بسبب هلاك العين المؤجرة وعدم القدرة على استيفاء المنفعة منها، فإن الأجرة تسقط عن المستأجر من يوم الهلاك، فلا يبقى مطالبا إلا بأجرة الفترة التى سبقت الهلاك، أما الفترات اللاحقة فلا يستحق المؤجر عنها أي مقابل [٢١٠] .

فقد جاء في مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد أن الاجارة " تنفسخ بتلف المعقود عليه قبل التمكن من استيفاء النفع . مثلا لو استأجر دارا أو دابة أو خادما لمدة معلومة فانهدمت أو احترقت أو ماتت الدابة أو الخادم قبل القبض أو بعده بمدة يسيرة لا أجرة لها عادة أو لم يتمكن فيها من الانتفاع لعدم حلول وقت الاجارة أو نحو ذلك تنفسخ الاجارة ولا يلزم

---

[٢١٠] مجلة الأحكام الشرعية للقاري : م ٥٥٩
" لو انهدمت الدار قبل انقضاء مدة الإجارة انفسخت فيما بقي من المدة " .

المستأجر شيء من الأجرة . أما لو تلف المعقود عليه بعد التمكن من الانتفاع ومضى زمن من مدة الإجارة مما له أجرة عادة انفسخت في المدة الباقية ولزم المستأجر قسط المدة الماضية من الأجرة " [٢١١] .

ومما تجدر الاشارة إليه أن القول بفسخ العقد نتيجة الهلاك الكلي للعين ينسجم مع ما ذهب إليه القانون، فقد ورد أنه " إذا هلكت العين هلاكا كليا انفسخ عقد الايجار بلا حاجة إلى حكم يصدر بذلك، ويمكن كلا من المؤجر والمستأجر أن يتمسك بهذا الفسخ ولو كان هو المتسبب في الهلاك " [٢١٢] .

ولكن هناك اختلاف أساسي بين الفقه الاسلامي والقانون فيما يتعلق بصحة تحميل تبعة هلاك العين على أحد الأطراف حسب الشرط. ذلك أنه من الناحية القانونية لا يوجد ما يمنع من اشتراط المؤجر أن يتحمل المستأجر هلاك العين بأن يبقى مثلا ملتزما بدفع الأجرة بالرغم من هلاك العين، سواء كان هذا الهلاك بفعل المستأجر أو كان الهلاك قضاء وقدرا [٢١٣] .

إن هذا الشرط لا يمكن قبوله بتاتا من الناحية الفقهية، فلا يقبل اشتراط استمرار المستأجر في أداء القيمة الايجارية إذا لم يعد قادرا على استيفاء المنفعة لفقدان محل الاجارة، كما أنه لا يوجد

---

[٢١١] مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد للقاري، المادة رقم ٥٥١ .

[٢١٢] كتاب الاجارة للسنهوري م ٤٨٦ ص ٥٩٣ .

[٢١٣] المصدر السابق، نفس الصفحة .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
هلاك العين
١٤
١٥

ما يبرر هذا الشرط ولو في حالـة حـدوث هـلاك العـين بخطأ مـن المستأجر لأنه في هذه الحالة يُضمّن المسـتأجر قيمـة العـين المؤجـرة لعدم المحافظة عليها، وهذه القيمة قد تكون أقل أو أكثر مـن بـاقي قيمة الأقساط الايجارية .

لذا فإنه في حالة هلاك أو تلف العين المؤجـرة ينفسـخ العقـد لعدم وجود عين صالحة للانتفاع بها، ولا يطالب المستأجر حينئـذ بدفع الأجـرة أو تحمـل تبعـات هـذه المخـاطر لأنهـا مـن مسـئولية المؤجر المالك . كما لا يصح النص على التزام المسـتأجر بتعويـض العين الهالكة بأخرى سليمة بقيمة تساوى المبالغ المستحقة، ذلـك أن هلاك العين يكون على مسئولية المالك المؤجر وليس المستأجر.

لقد درس مجمع الفقه الاسلامي موضـوع تبعـة هـلاك العـين المؤجرة، وتوصل إلى " أن تبعة الهلاك والتعيب تكون علـى البنـك (المؤجر) بصفته مالكا للمعدات ما لم يكـن ذلـك بتعـد أو تقصـير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه " [٢١٤] ..

أمـا بخصـوص **الاجـارة الموصوفـة في الذمـة**، فـإن العقـد لا يفسخ كما ذكرنا بهلاك العين المؤجرة، ويكـون مـن حـق المؤجـر تقديم عين بديلة من نفس المواصفات، ولكن الأجرة في هذه الحالة تتوقف إلى حين تقديم البديل الذى يجبر المستأجر على قبوله .

---

[٢١٤] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة - قرار ١٣ الفقرة ب مـن الاجابـة عـن استفسارات البنك الاسلامي للتنمية .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

المسألة ٥٥ (١/١٤) :

انتهاء الاجارة بانتهاء مدتها

المبدأ العام

تنتهي الاجارة بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، ويجب على المستأجر رفع يده عن العين ليستردها المؤجر . هذا وتتجدد مدة الاجارة تلقائيا بعد انتهائها ما دام كل من الطرفين ملتزما بما يجب عليه، كما يمكن اتفاق الطرفين على تمديد العقد سواء بمثل الأجرة السابقة أو أكثر أو أقل .

التوضيحات

اتفق الفقهاء بلا خلاف أن الاجارة تنتهي بانتهاء المدة المحددة لها . ولكن إذا انتهت مدة الاجارة المتفق عليها واستمر الطرفان بعد ذلك بابقاء المؤجر العين المؤجرة عند المستأجر، واستمرار هذا الأخير في استيفاء المنفعة ودفع الأجرة . ففي هذه الحالة اختلف الفقهاء في جواز ذلك على مذهبين :

ذهب جمهور الفقهاء ومنهم الحنفية والمالكية والحنابلة في المذهب إلى أن العقد يجدد تلقائيا، ويكون صحيحا إذا دخل المستأجر في الشهر التالي واستمر كل منهما في تنفيذ العقد، فيكون هذا بمنزلة الاتفاق الضمني المبني على ما سبق [٢١٥] . وذهب الشافعية والحنابلة في غير المذهب إلى بطلان الاجارة إذا انتهت المدة المحددة ولا تصح إلا باتفاق جديد [٢١٦] .

---

[٢١٥] تبيين الحقائق ٥/١٢٢ ، حاشية الدسوقي ٤/٤٠ .
[٢١٦] نهاية المحتاج ٥/٢٧٨ ، المغني مع الشرح الكبير ٦/١٩ .

وقد ذهبت الفتاوى المعاصرة إلى جواز تمديد مدة الاجارة مقابل رفع مبلغ الأجرة المستحقة، ومنها فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة : " يجوز تمديد مدة الايجار المنتهي بالتمليك بأجرة أعلى من الأجرة السابقة للفترة المستقبلية فقط بدون أثر رجعي على الايجار السابق أي لا يشمل ذلك الأجرة التى أصبحت دينا على المستأجر " [٢١٧] .

وأوضح الدكتور عبدالستار أبوغدة هذا الأمر، حيث جاء في بعض أجوبته :

" لا مانع شرعا من تمديد عقد الايجار المنتهي بالتمليك، حيث إنه يطبق عليه أحكام الاجارة إلى أن يحصل التمليك فعليا . والاجارة قابلة للتمديد وذلك بحسب الأجرة التي تفق عليها للمدة الجديدة سواء بمثل نسبة الأجرة للمدة السابقة أو أكثر أو أقل، والعبرة بحصول الاتفاق ..... وربما تحدد بمقدار الربح المستهدف فقط كما ف الصورة المشار إليها، فلا مانع من أي تحديد يتفق عليه، ويجدد الوعد بالتمليك في آخر المدة الجديدة " [٢١٨] .

---

[٢١٧] الهيئة الشرعية الموحدة (٩ / ١٤) .
[٢١٨] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجموعة البركة، الجزء الرابع الفتوى رقم ٢٤٤ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

المسألة ٥٦ (٢/١٤) :

انتهاء الاجارة بهلاك المأجور

المبدأ العام

تنفسخ الاجارة عند هلاك العين المؤجرة لفوات المنفعة المقصودة في العقد .

التوضيحات

تفسخ الإجارة بسبب هلاك العين المستأجرة بحيث تفوت المنافع المقصودة منها كلية، كالسفينة إذا انقضت وصارت ألواحا، والدار إذا تهدمت وصارت أنقاضا، وهذا القدر متفق عليه وأما إذا نقصت المنفعة ففي ذلك خلاف .

وقد جاء في مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣٧ أن الاجارة تنفسخ إذا تلفت العين المعقود عليها حقيقة أو حكما [٢١٩] . أما إذا تلفت العين المعقود عليها في أثناء المدة، انفسخت الاجارة فيما بقي، وله من المسمى بالقسط . وإن حدث في العين المؤجرة ما يمنع النفع أصلا فهي في حكم التالفة كأرض جف ماؤها و لم يعد . وإن بقي فيها نفع غير ما استأجرها له انفسخت أيضا، وإذا أمكن الانتفاع بها على نحو من القصور لم تنفسخ وللمستأجر خيار العيب . وإذا كان التلف لبعض العين فلذلك البعض حكم نفسه في الفسخ أو ثبوت الخيار، وللمستأجر الخيار في بقية العين لأن الصفقة تبعضت عليه فإن اختار الامساك أمسك بالحصة من الأجر .

---

[٢١٩] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣٧

المسألة ٥٧ (٣/١٤) :

انقضاء الاجارة بموت أحد العاقدين

المبدأ العام

لا تنفسخ الاجارة بموت أحد العاقدين عند جمهور الفقهاء لأنه عقد لازم كالبيع .

التوضيحات

ذهب جمهور الفقهاء إلى أنه لا ينفسخ عقد الايجار بموت أحد العاقدين، لأنه عقد لازم كالبيع، فلا ينقضي العقد بموت أحدهما ما دام ما تستوفى به المنفعة باقيا . وقد كان رأي الصحابة والتابعين أن الاجارة لا تنفسخ بالموت [٢٢٠] . جاء عن الفقهاء قولهم :

" لا تنفسخ الإجارة بموت المؤجر ولا بموت المستأجر " [٢٢١] .

" لا تنفسخ الاجارة بموت أحد العاقدين، ولو كانت العين المؤجرة موقوفة. إلا إذا كان مؤجرها المستحق للوقف فتنفسخ " [٢٢٢] .

وتنتهي الإجارة عند الحنفية بالموت، لأن الإرث يجرى في الموجود المملوك . وبما أن المنافع في الإجارة تحدث شيئا فشيئا، فتكون عند موت المورث معدومة، فلا تكون مملوكة له . وما لم يملكه يستحيل توريثه، فيحتاج عقد الإجارة للتجديد مع الوارث، حتى يصير العقد قائما مع المالك .

---

[٢٢٠] الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول ص ٢٧٤ .

[٢٢١] مجلة الأحكام الشرعية للقاري م ٥٤٧ .

[٢٢٢] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣٨

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

المسألة ٥٨ (٤/١٤) :

انقضاء الاجارة بالاقالة

المبدأ العام

تنتهي الإجارة بالإقالة (فسخ العقد برضا الطرفين) لأن الإجارة معاوضة مال بمال، فكانت محتملة للإقالة كالبيع . ويصح حينئذ الاتفاق على إبرام عقد اجارة جديد بشروط مختلفة عن العقد الأول .

التوضيحات

يجوز اتفاق المؤجر والمستأجر على فسخ العقد، ويسمى ذلك بالاقالة . ومن حق الطرفين حينئذ إبرام عقد اجارة جديد بأي شروط يتفق عليها سواء كانت مماثلة لشروط عقد الاجارة الأول أو مغايرة له .

وقد عرضت على المستشار الشرعي لمجموعة البركة استفسارا بشأن فسخ عقد الايجار المنتهى بالتملك ورغبة العميل في اجراء عقد جديد للسداد الشهري بدلاً من السداد السنوى مع زيادة المدة، وصدرت الفتوى بما يلي [٢٢٣] :

" لا مانع من فسخ عقد الإيجار بأقساط سنوية ليحل محله عقد ايجار بأقساط شهرية بغرض زيادة المدة،شريطة عدم تأثير ذلك على المديونية السابقة بخصوص مقابل المدة المستخدمة من عقد الإيجار، سواء لسنوات كاملة أو أجزاء

---

[٢٢٣] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجموعة البركة، الجزء الثالث الفتوى رقم ١٥٨ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

منها، فتثبت المديونية المتعلقة بما استخدم فعلاً من المدة، ويفسخ ما لم يستخدم منها، ولا مانع بعدئذ من ترتيب عقد جديد بأقساط مختلفة حسب الاتفاق " .

كما عرضت على الهيئة الشرعية لبيت التمويل التمويل الكويتي مسألة تحصيل البنك رسم نظير تحويل عقد ايجار من مستأجر لآخر كنسبة من قيمة الايجار الشهري، حيث سئلت ما يلي : يرجى التكرم بافادتنا بالرأي الشرعي حيال تحصيل رسم نظير تحويل عقد ايجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل وهذا الرسم عبارة عن نسبة من قيمة الايجار الشهري تأخذ مرة واحدة عند التحويل فقط ؟ .

وكان جواب الهيئة [٢٢٤] :

لا يجوز تحصيل رسم نظير تحويل عقد ايجار من مستأجر لاخر عن طريق التنازل لانه عبارة عن اقالة مع المستأجر الاول وعقد ايجار مع المستأجر الثاني وان بيت التمويل طرف فيهما فليس له اخذ رسم عن التعاقد في الاقالة او الايجار لكن يمكن لبيت التمويل بعد الغاء عقد المستأجر الاول ان يعدل الاجرة في عقد المستأجر الثاني دائما او للشهر الاول . فان تم التراضي بين بيت التمويل والمستأجر على فسخ العقد للمدة المتبقية فيجب رد مقابل تلك المدة من الاجرة المعجلة من المستأجر .

---

[٢٢٤] فتاوي بيت التمويل الكويتي رقم ١٤٦ .

المسألة ٥٩ (٥/١٤) :

فسخ الاجارة بسبب العيب

المبدأ العام

يحق للمستاجر فسخ عقد الاجارة إذا وجد في العين المؤجرة عيبا حين العقد ولم يعلم به أو حدث بعد العقد أو القبض . والعيب في الاجارة هو ما تنتقص به المنفعة المقصودة، وتتفاوت به الأجرة، ويعرف ذلك بالرجوع إلى أهل الخبرة .

التوضيحات

المقصود بالعيب هو ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت في الأجرة، واتفق الفقهاء أنه متى حدث عيب يخل بالانتفاع كان المستأجر بالخيار بين الابقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها، كما إذا حدث بالدابة المؤجرة مرض أو عرج أو حدث خلل أو عطل في محرك السيارة أو انهدم بعض بناء الدار وغير ذلك من العيوب في اجارة منافع الأعيان، وكذلك مثل أن يحصل في اجارة منافع الأشخاص ضعف في البصر أو جنون أو برص للشخص المستأجر للخدمة .

والشرط في جواز فسخ العقد للعيب هو تأثيره في المنافع أما إذا لم يؤثر فيها بالنقص فلا يثبت حق الفسخ، ويستوي في ذلك حدوث العيب قبل العقد أو بعده لأن عقد الاجارة على المنافع

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

وهي تحدث شيئا فشيئا، فإذا حدث العيب بالشيء المستأجر، كان هذا عيبا قبل القبض فيوجب الخيار كما في عقد البيع [٢٢٥] .

فالشرط لبقاء عقد الإجارة لازما هو إذن سلامة العين المؤجرة عن حدوث عيب يخل بالانتفاع بها . فإذا حدث عيب ولكنه زال قبل أن يفسخ المستأجر العقد بأن صح المريض مثلا أو زال العرج عن الدابة أو بني المؤجر ما سقط من الدار، ففي هذه الحالة يبطل خيار المستأجر بالفسخ لأن الموجب للخيار قد زال، والعقد قائم فيزول الخيار .

والمستأجر يمارس الفسخ إذا كان المؤجر حاضرا أثناء الفسخ، فإن كان غائبا فحدث بالشيء المستأجر ما يوجب الفسخ فليس للمستأجر الفسخ، لأن فسخ العقد لا يجوز إلا بحضور العاقدين أو من يقوم مقامهما .

أما في حالة سقوط الدار أو انهدامها، فللمستأجر أن يخرج منها، سواء أكان المؤجر حاضرا أم غائبا، وهذا دليل الانفساخ .

---

[٢٢٥] مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣٠
أ- الاجارة عقد لازم من الطرفين ليس لأحدهما فسخها بعد انقضاء الخيار إن كان، إلا أن يجد المستأجر بالعين المعينة عيبا لم يكن عالما به حين العقد، إذا حدث بالعين عيب عند المستأجر فله الفسخ .
ب- العيب الذى تفسخ به الاجارة، هو ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت الأجرة .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

المسألة ٦٠ (٦/١٤) :

فسخ الاجارة بعذر

المبدأ العام

تفسخ الاجارة بالأعذار لأن الحاجة تدعو لذلك، فلو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد . وفي هذه الحالة للمؤجر أن يتقاضي الاجرة فقط منذ سريان العقد وحتى ثبوت العذر ويرد الباقي .

التوضيحات

معنى العذر هو عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد . والفرق بين العيب والعذر يتمثل في كون العيب هو ما ينقص منافع العين المعقود عليها بحيث لا تعد صالحة للانتفاع، أما العذر فهو الذى لا ينقص من المنافع ولكن يترتب على تنفيذ العقد معه ضرر على أحد العاقدين .

وخلافا عن جمهور العلماء الذين قالوا بأن الإجارة عقد لازم كالبيع، والعقود اللازمة لا يجوز فسخها بالعذر، فلا تفسخ الاجارة عندهم إلا بوجود عيب أو ذهاب محل استيفاء المنفعة. ذهب الحنفية إلى أن الاجارة تفسخ بالأعذار لأن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر، فلو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد .

قال ابن عابدين : كل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله، يثبت له حق الفسخ .

وقد ذهب عدد من الفتاوى المعاصرة إلى جواز فسخ عقد الاجارة بالأعذار، ومنها الفتوى التالية لبيت التمويل الكويتي حيث نصت على أنه :

" إذا ثبت أن للمستأجر عذرا قهريا لفسخ عقد الايجار وبعد مدة من سريانه فإن الاجارة تفسخ منذ ذلك التاريخ، ويحق للمؤجر تقاضي الأجرة منذ سريان العقد لغاية ثبوت العذر القهري ويرد للمستأجر ما زاد عن ذلك " [٢٢٦].

كما جاء في فتوى أخرى لنفس الجهة أنه :

" اذا أبدى المستأجر رغبته فى انهاء العقد بعد كتابته وقبل الانتفاع بالمأجور ينظر في سبب الالغاء ان كان بعذر شرعي كمغادرة البلاد، أو تغيير بلد، الوظيفة فان عقد الاجارة يفسخ تلقائيا ولايخصم اي شيء من مبلغ التأمين كما ان المدة بين تسليم المفتاح وبين بدء العقد تعتبر متبرعا بها لعدم دخولها في العقد .

أما اذا كان طلب الانهاء بدون عذر شرعي فالرأي لبيت التمويل الكويتي بين التمسك بالعقد الى نهايته أو الموافقة وليس ملزما شرعا بقبول المستأجر في الانهاء من طرف واحد " [٢٢٧] .

---

[٢٢٦] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٣٣

[٢٢٧] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٥٣ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

ونصت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أيضا على أن :

" الاجارة تفسخ شرعا بالاعذار، فلا يكون ملزما بسداد الأجرة إلا إذا أخلى بدون عذر مشروع " [٢٢٨] .

هذا وقد قسم الحنفية الأعذار الموجبة للفسخ إلى ثلاثة أنواع :

١- عذر من جانب المستأجر :

مثل إفلاس المستأجر، أو انتقاله من الحرفة الى الزرعة أو من الزراعة الى التجارة، أو من حرفة الى أخرى؛ لأن المفلس أو المنتقل من عمل لا ينتفع به الا بضرر، لا يجبر على البقاء في الحرفة الأولي مثلا، ومثله السفر أي انتقال المستأجر عن البلد، لأن في إبقاء العقد مع السفر ضررا به .

ويترتب عليه : أنه إذا لم يحصل النفع للمستأجر إلا بضرر يلحقة في ملكه أو بدنه، فله فسخ الإجارة، كما إذا استأجر رجل صباغا لتنظيف ثياب وكيّها أو خياطتها، أو دارا له، أو ليقطع شجرا، أو ليزرع أرضا أو ليحدث في ملكه شيئا من بناء أو حفر، أو ليحتجم أو يفتصد ، أو يقلع ضرسا له ونحو ذلك، ثم بدا له ألا يفعل فله أن يفسخ الإجارة ولا يجبر على شيء مما ذكر لأنه تبين له ألا مصلحة له في العمل، فبقي الفعل ضررا في نفسه .

---

[٢٢٨] فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٩/٩) .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

٢- عذر من جانب المؤجر :

مثل لحوق دين فادح به لا يجد طريقا لقضائه الا ببيع الشيء المأجور وأدائه من ثمنه . هذا إذا ثبت الدين قبل الإجارة بالبينة أو بالإقرار، أو ثبت بعد عقد الإجارة بالبينة، وكذا بالإقرار عند أبي حنيفة لأن الظاهر أن الانسان لا يقر بالدين على نفسه كاذبا . وقال الصاحبان : لا يقبل ثبوت الدين بالإقرار بعد الإجارة، لأنه متهم في هذا الإقرار .

ومثل أن يشتري المؤجر شيئا ثم يؤجره، ثم يطّلع على عيب به، فله أن يفسخ الإجارة، ويرده بالعيب . ولا يعد السفر أو النقلة عن البلد عذرا للمؤجر يبيح له فسخ الإجارة على عقار، لأن استيفاء منفعة العقار في غيبته لا ضرر عليه فيه . وأما مرض الحمال والجمال بحيث يضره الحمل، فيعد عذرا في رأي أبي يوسف، لأن غير الحمال أو الجمال لا يقوم مقامهما على الدابة أو الإبل إلا بضرر، والضرر لا يستحق بالعقد، وهو الراجح . ويرى محمد في كتاب " الأصل" أن مرض الجمال لا يعد عذرا، لأن خروج الجمال بنفسه مع الإبل غير مستحق بالعقد، فإن له أن يبعث غيره معها . ولعل هذا الرأي بالنسبة لسائق السيارة في عصرنا هو الراجح، لأنه لا يشترط سائق معين .

٣- عذر راجع للعين المؤجرة أو الشيء المأجور :

مثال الأول : أن يستأجر رجل حماما في قرية ليستغله مدة معلومة، ثم يهاجر أهل القرية، فلا يجب عليه الأجر للمؤجر .

ومثال الثاني : أن يوجر رجل خادمه (عبده) سنة، فلما مضت ستة أشهر أعتق العبد، وأبى الخدمة فيكون العبد مخيرا بين الإبقاء على الإجارة أو فسخها .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
انتهاء وفسخ الاجارة
١٥

المسألة ٦١ (٧/١٤) :

فسخ الاجارة بإرادة أحد المتعاقدين

المبدأ العام

الاجارة عقد ملزم للطرفين، فلا يملك المستأجر ولا المؤجر حق فسخ العقد بإرادته المنفردة.

التوضيحات

لقد صححت الهيئة الشرعية الموحدة لمجموعة البركة بعض عقود الاجارة التى تنص على حالة رغبة المستأجر في فسخ العقد وإخلاء المبنى المستأجر لأي سبب من الأسباب، فطلبت تقييد حق الفسخ في حالة وجود عذر شرعي لأن " الاجارة تفسخ شرعا بالأعذار، ولا يكون المستأجر ملزما بسداد الأجرة إلا إذا أخلى بدون عذر مشروع " [٢٢٩] .

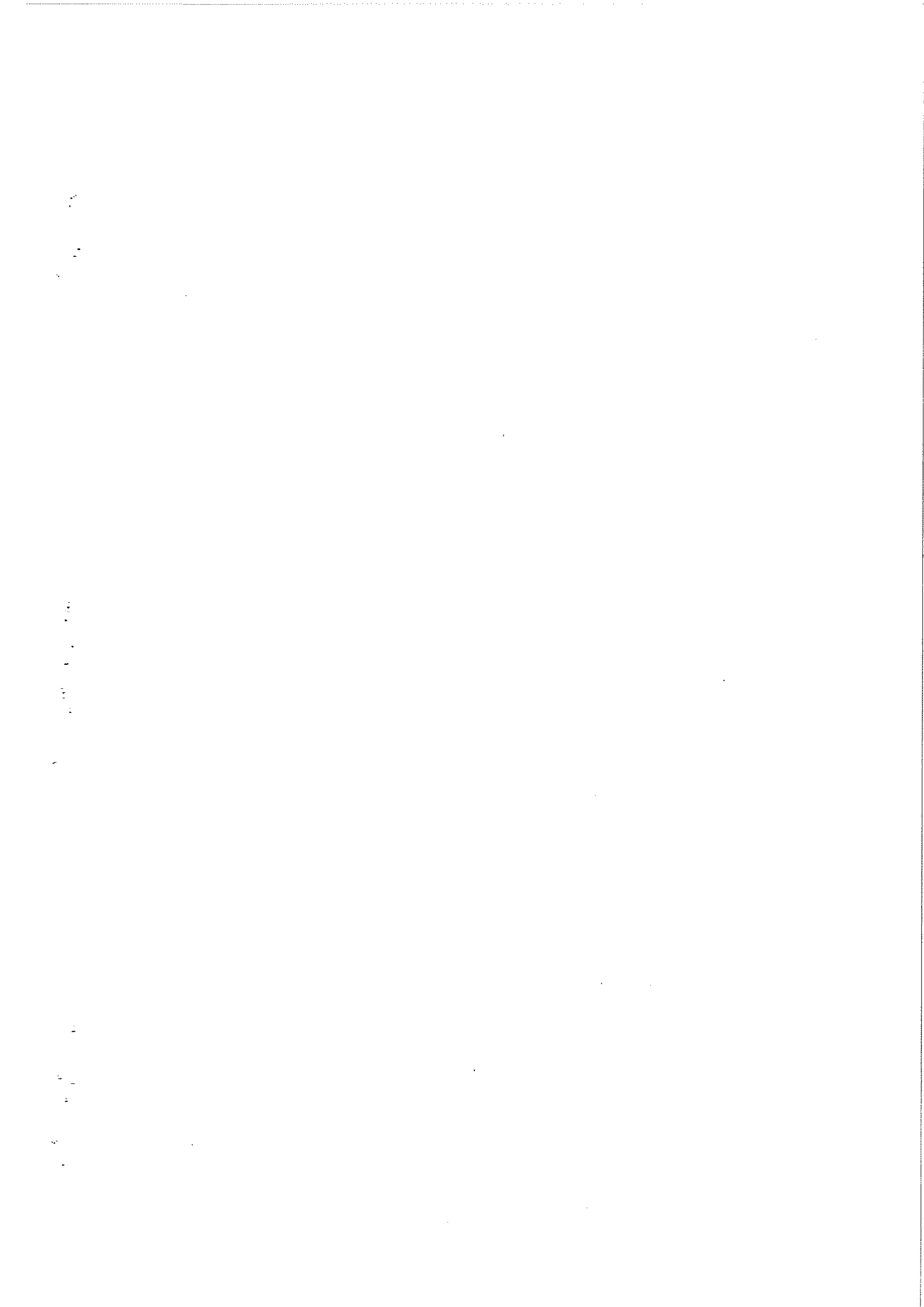
كما عرضت على الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي مسألة إنهاء المستأجر لعقد الايجار، وصدرت الفتوى بأنه [٢٣٠] :

" اذا كان طلب الانهاء (من المستأجر) بدون عذر شرعي فالرأي لبيت التمويل الكويتي بين التمسك بالعقد الى نهايته أو الموافقة وليس ملزما شرعا بقبول المستأجر في الانهاء من طرف واحد " .

---

[٢٢٩] الهيئة الشرعية الموحدة للبركة فتوى (٩/٩) .
[٢٣٠] فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٥٣ .

أما بالنسبة لفسخ العقد من قبل المؤجر، فهذا أيضا غير مقبول في المطلق للزوم عقد الاجارة، ولكن يصح النص في العقد على حق المؤجر في الفسخ في حالات اخلال المستأجر بالتزاماته كما جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة . وغالبا ما يكون النص على حق المؤجر في فسخ العقد مقترنا بحقه في بيع العين المؤجرة والرجوع على المستأجر بتعويض الضرر الحاصل له كما ورد في المسألة (٤/٤) من هذا الدليل .



١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
الاجارة التمليكية

المسألة ٦٢ (١/١٥) :

التكييف الشرعي للاجارة التمليكية

المبدأ العام

الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعا عقد اجارة، وإن كان محل الإجارة سيؤول إلى المستأجر في نهاية مدة الاجارة . ولذلك لا بد من تطبيق أحكام الاجارة على هذا العقد الى أن يتم نقل ملكية العين إلى المستأجر .

التوضيحات

تستخدم البنوك الاسلامية الاجارة كأسلوب من أساليب الاستثمار المالي، فهي تقوم باقتناء وتملك الأعيان من أجل دفعها للعملاء ووضعها تحت تصرفهم لاستيفاء منفعتها مقابل عوض معلوم، وهو ما يسمى عند الفقهاء بالاجارة على المنافع .

وتستخدم البنوك نوعين من هذا الأسلوب، هما الاجارة التشغيلية والاجارة التمليكية أو ما تسمى أيضا بالاجارة المنتهية بالتمليك . والاختلاف الرئيسي بين الأسلوبين هو أن الأعيان المؤجرة تعود إلى حيازة البنك المؤجر في الاجارة التشغيلية، فيقوم البنك بعد انتهاء العقد بالبحث عن مستخدم جديد يرغب في استئجار العين . ويتميز هذا النوع بتحمل المالك المؤجر مخاطر ركود السوق وانخفاض الطلب على تلك الأعيان مما يؤدي إلى خطر عدم استغلالها .

وأما في الاجارة التمليكية، فإن البنك المؤجر لا يشتري الأعيان التي سيؤجرها إلا بعد التأكد من وجود الجهة الراغبة في تأجير العين وتملكها عند نهاية الاجارة، وبذلك فإن الأعيان المؤجرة هنا لا تبقى في ملكية المؤجر بعد نهاية العقد كما هو الحال في الاجارة التشغيلية، وإنما هي تنتقل إلى ملكية المستأجر. ولذلك يعرف الفقهاء الاجارة التمليكية بأنها اتفاقية ايجار ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة على مدد معلومة، على أن تؤول ملكية المحل للمستأجر خلال مدة الاجارة أو في نهايتها [١٦٦].

لقد لقي عقد الاجارة التمليكية كثير من الاهتمام وخصص بكثير من البحث والدراسة من قبل الهيئات الشرعية للبنوك الاسلامية والمجامع والندوات الفقهية. والرأي الفقهي المقرر بشأنه هو جواز التعامل به، على أن يبدأ العقد ويستمر إلى نهاية مدته كعقد إجارة، ثم ينتهي بتمليك العين بأي شكل من أشكال نقل الملكية كالهبة والبيع بسعر رمزي أو بسعر حقيقي أو غيره.

---

[١٦٦] فتاوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي: " إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

أ – ضبط مدة الاجارة، وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

ب– تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

ج – نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذا لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر..

فالتكييف الشرعي لعقد الاجارة المنتهية بالتمليك لا يخرج عن كونه عقد اجارة عادي خلال كامل مدة العقد، فيسري عليه جميع أحكام الاجارة الواردة في هذا الدليل، وذلك إلى حين تمليك المستأجر للعين فتنتقل صفته من مستأجر للعين إلى مالك لها . وقد ورد هذا التكييف في فتوى ندوة البركة التي نصت على [١٦٧] :

" الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعا عقد اجارة، ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد الى المستأجر في نهاية مدة الاجارة . ولا بد من تطبيق أحكام الاجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الاجارة أو هبته الى المستأجر بايجاب وقبول في حينه " .

ومن المعلوم أن تطبيق أحكام الاجارة على الاجارة التملكية يترتب عليه تحميل المؤجر تبعة الهلاك والتعيب ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر، وكذلك تحمل المؤجر لتكاليف الصيانة الأساسية للعين وأيضا نفقات التأمين والضرائب التي تتعلق بالعين، وغيرها مما يجب أن يتحمله المالك .

وفي هذا الخصوص يختلف التكييف الشرعي للاجارة التمليكية عن التكييف القانوني الذي يعتبرها في الأغلب بيعا نظرا

[١٦٧] ندوة البركة الثامنة (٦/٨)

للمآل ويعاملها معاملـة البيـع المؤجـل باسـتثناء بقـاء الملكيـة باسـم البائع المؤجر [١٦٨] .

وهناك في الحقيقة تكييفات متعـددة للاجـارة التمليكيـة مـن وجهة النظر القانونية أوردها عدد من الباحثين المعاصرين، ويتضـح من هذه التفصيـلات أنـه لا يوجـد تكييـف واحـد لعقـد الاجـارة التمليكية، بل يتردد تكييفه وتحديد طبيعته القانونيـة بـين البيـع مـع الاحتفاظ بالملكيـة لحـين استيفاء كـامل الثمـن، وبـين عقـد البيـع بالتقسيط المستتر بالاجارة، وبين الاجارة المجردة [١٦٩] .

وتجـدر الاشـارة هنـا أن التطبيـق العملـي للاجــارة المنتهيــة بـالتمليك كمـا تجريـه البنـوك الاسـلامية يتطلــب وجــود عقــود ومستندات متعددة بالاضافة إلى عقـد الاجـارة العـادي المـبرم مـع العملاء المستأجرين . ويجب أن تبرم هذه العقود والمستندات وفقـا لخطوات مرتبة مستقلة عن بعضها البعض غير متداخلة فيما بينهـا، وهذه المستندات هي :

[١٦٨] الدكتـور عبدالستار أبوغـدة في إجاباتـه الشرعية لبعـض وحـدات مجموعـة البركة .

[١٦٩] التكييف القانوني لعقد الاجارة التمليكة، أنظـر بحـث " الاجـارة وتطبيقاتهـا المعاصرة " للدكتور علي محيي الدين القرة داغي ص٤٣-٤٨ ، وأيضـا بحـث الدكتـور " الايجـار في فقـه القضـاء المقـارن " للدكتـور عبدالسـتار الخويليـدي ص ٣-٥ .

- وثيقة الوعد بالاستئجار أو إتفاقية التعاون التجاري أو ما يسمى بالاتفاقية الرئيسية للاجارة، ويمثل هذا النوع من المستندات الخطوة الأولى في المعاملة .

- يلي ذلك عقد شراء العين من المورد مباشرة أو بتوكيل سابق مستقل للراغب في الاستئجار أو غيره، فلا يجوز دمج عقد التوكيل بعقد الاجارة كما هو واقع في بعض التطبيقات الخاطئة.

- وبعد الشراء المباشر أو بتنفيذ الوكالة، يبرم عقد الاجارة بشكله المستقل . وتوجد بعض التطبيقات الخاطئة هنا أيضا حيث تربط عقد الاجارة بعقد شراء العين، وهو أمر غير مقبول .

- بشكل متوازي مع ابرام عقد الاجارة، يتم اتفاق الطرفين على كيفية نقل ملكية العين للمستأجر في نهاية الاجارة بوثيقة مستقلة أيضا سواء كان ذلك بعقد الهبة المعلق، أو بالوعد بالبيع بالسعر الرمزي أو السعر الذي يتفق عليه .

- تنفيذ عملية نقل ملكية العين للمستأجر بايجاب وقبول يصدر من الطرفين في حالة وجود وثيقة الوعد بالبيع أو وثيقة الوعد بالهبة، ويستغنى عن ذلك في حالة ابرام المؤجر لعقد هبة معلق على شرط سداد كامل الأقساط، وسيأتي تفصيل ذلك في هذا الدليل .

المسألة ٦٣ (٢/١٥) :

الوعد بالاستئجار أو اتفاقية التعاون الايجاري

المبدأ العام

يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر باصدار وثيقة وعد ملزم باستئجار العين المطلوبة، وقد يكون هذا الوعد في اطار اتفاقية أساسية للتأجير تفصل جميع الحقوق والالتزامات وشروط التعاقد الايجاري بحيث يقتصر ابرام عقد الاجارة لاحقا على مجرد ايجاب وقبول، كما يمكن لهذا الوعد أن يشمل عددا من عمليات التأجير المخطط لها وذلك في اطار اتفاقية تعاون أو اتفاقية رئيسية عامة. وفي جميع هذه الحالات يتحمل الواعد تعويض الضرر الفعلي المتحقق للمؤجر في حالة اخلاله بوعده، ولكن لا تغني هذه الوثائق والاتفاقية عن إبرام صيغة نهائية لعقد الاجارة حين تنفيذ الوعد.

التوضيحات

تبدأ الاجارة المنتهية بالتمليك بوجود رغبة مؤكدة من الراغبين في استئجار الأعيان على امتلاكها في نهاية العقد، فيتوجه هؤلاء الأشخاص والجهات إلى البنك ويتقدمون بطلب تمويلهم بهذا الأسلوب. وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم ابرام أول وثيقة للعملية، وهي تختلف بحسب نوع الاتفاق، فقد تكون :

- وثيقة وعد بالاستئجار إذا كان الاتفاق منصبا على تأجير عين أو أعيان في معاملة وصفقة واحدة، واقتصر على تحديد الشروط العامة لعملية التأجير، وبيان البنود المتعلقة بنوعية العين المرغوب في استئجارها، والتأكيد على التزام الواعد بتنفيذ وعده.

- اتفاقية أساسية للتأجير إذا تم اتفاق الطرفين على تفاصيل وجزئيات البنود الحاكمة لعقد الاجارة الذى يبرم بمجرد ايجاب وقبول لاحقين، ذلك أن هذه الاتفاقية تنص على جميع الحقوق والالتزامات وشروط التعامل .

- وثيقة التعاون الايجاري أو الاتفاقية الأساسية العامة للتأجير، وذلك في حالة اتفاق الطرفين على أسس واضحة لابرام عدد من عقود الاجارة خلال فترة قادمة محددة وفي حدود حجم تعامل متفق عليه، فلا يقتصر الاتفاق هنا على عقد اجارة منفرد في صفقة واحدة .

إن هذه المستندات - مهما اختلفت تسمياتها - لا تخرج عن كونها وعدا بالاستئجار، وتتأكد أهميتها بشكل خاص عند القول بالزامية الوعد وما يترتب على الاخلال به من حق المؤجر في التعويض عن الضرر الفعلي المتحقق [١٧٠] . فقد جاء عن الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه " إذا كانت الاجارة منتهية بالتمليك ونكل المستأجر عن وعده بالاستئجار والتملك، فيبيعها البنك لغيره ويحمل الواعد النقص ما بين ثمن البيع وتكلفة العين إن وجد

[١٧٠] فتوي المستشار الشرعي لمجموعة دلة البركة رقم (٢٠) ج١
" لا مانع من تنظيم صيغة مواعدة باستئجار الطائرة إذا تمت عملية الشراء، أن المواعدة ليست عقدا، ويترتب عليها التعويض فقط " .

نقص (دون أخذ الربح في الحسبان)، وإذا باعها بنفس التكلفة أو بأكثر فلا يطالبه بشيء " [١٧١] .

ومن المعلوم أن التطبيقات العملية لدى البنوك الاسلامية اختلفت في مسألة الزامية الوعد أو عدمه، وذلك تبعا لاختلافات الآراء الفقهية بهذا الشأن .

فقد ذهب مؤتمر المصرف الاسلامي الأول إلى أن مثل هذا الوعد ملزم للطرفين قضاء طبقا لأحكام المذهب المالكي وملزم ديانة طبقا لأحكام المذاهب الأخرى، وما يلزم ديانة يمكن الالزام به قضاء إذا اقتضت المصلحة ذلك وأمكن للقضاء التدخل فيه [١٧٢] .

كما أكد مؤتمر المصرف الاسلامي الثاني هذا التوجه حيث جاء في توصياته أنه "بالنسبة للوعد وكونه ملزما للآمر أو المصرف أو كليهما، فإن الأخذ بالالزام هو الأحفظ لمصلحة التعامل واستقرار المعاملات، وفيه مصلحة المصرف والعميل، وأن الأخذ بالالزام أمر مقبول شرعا، وكل مصرف مخير في الأخذ بما يراه في مسألة القول بالالزام وفق ما تراه هيئة الرقابة الشرعية لديه"[١٧٣].

أما مجمع الفقه الاسلامي بجدة فهو قد أقر أيضا إلزامية الوعد الصادر من الواعد بالشراء أو من البنك على وجه الانفراد،

---

[١٧١] فتوى الهيئة الشرعية الموحدة في اجتماعها السادس .
[١٧٢] فتوى المؤتمر الأول للمصرف الاسلامي المنعقد بدبي عام ١٣٩٩ هـ .
[١٧٣] مؤتمر المصرف الاسلامي الثانى المنعقد في الكويت سنة ١٤٠٣ هـ، ١٩٨٣م

واعتبره " ملزما للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقا على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد . ويتحدد أثر الالزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض على الضرر الواقع فعلا بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر " [١٧٤] .

ونلاحظ من واقع التطبيقات أن وثيقة الوعد التي تصدر في المرحلة المبكرة من عملية الاجارة المنتهية بالتمليك، وكذلك ما يسمى باتفاقية التعاون الايجاري أو الاتفاقية الأساسية للتأجير، تنص كلها على وعد ملزم صادر من الراغب في الاستئجار . ولكن لا يوجد ما يمنع شرعا من صدور هذا الوعد من طرف البنك بصفته واعد بالايجار وليس بالاستئجار، فقد جاء في قرارات مجمع الفقه الاسلامي : " أن الوعد في البنك الاسلامي للتنمية بايجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعا " [١٧٥] .

ولكن لا بد من التنبيه أن هذه الوثائق والاتفاقية لا تغني عن إبرام صيغة نهائية لعقد الاجارة حين تنفيذ الوعد، فلا من وجود تعاقد أو ايجاب وقبول لاحقين يتم بموجبهما إنشاء عقد الاجارة .

---

[١٧٤] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الخامسة قرار رقم ٤٠-٤١ (٥/٢ - ٥/٣)
[١٧٥] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة قرار رقم ١٣ (٣/١)

المسألة ٦٤ (٣/١٥) :

تحصيل دفعة مقدمة في عمليات الاجارة التمليكية

المبدأ العام

يجوز دفع الواعد بالاستئجار مبلغا محددا لضمان جديته في تنفيذ التزاماته بشرط أن يبقى هذا المبلغ أمانة في يد من قدّم له (المؤجر لاحقا) وألا يستقطع منه إلا بمقدار الضرر الفعلي بحيث يتم تحميل الواعد الفرق بين الأجرة المحددة في الوعد والأجرة الفعلية التى تم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وبين ثمن بيعها .

التوضيحات

تقوم البنوك في بعض حالات التمويل التأجيري بمطالبة العميل الواعد بالاستئجار بدفع مبلغ محدد عند توقيعه على اتفاقية التعاون الاجاري أو الوعد بالاستئجار، وتمثل هذه الدفعة المقدمة مبلغا تأمينيا لضمان جدية الواعد في تنفيذ التزاماته قبل البنك .

لقد أجازت الفتاوى المعاصرة أخذ هذه الدفعة المقدمة من الواعد بالاستئجار بشرط ألا يستقطع منها إلا بمقدار الضرر الفعلي، وهذا هو مضمون فتوى مؤتمر المصرف الاسلامي التي تنص على : " جوازها في عمليات المرابحة وغيرها بشرط أن لا يستقطع منها إلا بمقدار الضرر الفعلي المتحقق من جراء النكول " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
الاجارة التمليكية

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

أما التكييف الشرعي لهذه الدفعة المقدمة في مرحلة الوعد، فهو يختلف عن التكييف الذي أوردناه بشأن الدفعة المقدمة عند ابرام عقد الاجارة التي عالجها الدليل في المسألة (٤/٧)، فلا يمكن إعتبارها أجرة معجلة كما لا يمكن اعتبارها دفعة مقدمة من ثمن شراء العين في نهاية مدة الاجارة، لأن كل من عقد الاجارة وعقد بيع العين ليس لهما وجود في مرحلة الوعد . والتكييف الصحيح لهذا المبلغ هو أنه أمانة في يد من قدم له الوعد بالاستئجار أي في يد المؤجر القادم . وقد جاء هذا التكييف في احدى فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة [١٧٦] .

وبالنسبة لمآل هذا المبلغ النقدي المدفوع من الواعد، فإنه إذا قام الواعد بتنفيذ التزاماته وأبرم عقد الاجارة، يجب على البنك إعادة هذا المبلغ للعميل، أو يبقى لدى البنك باعتباره قسطا أوليا لعقد الاجارة، ويكون حينئذ من حق المستأجر وليس المؤجر إلى حين استيفاء المنفعة المقابل لها .

---

[١٧٦] فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٩/١٠)
" ففي الوعد بالشراء يمكن طلب مبلغ نقدى من الواعد لتأكيد جديته ويكون هذا المبلغ في حكم الامانة المأذون في التصرف فيها ولا يعتبر جزءا من الثمن، كما يكون هذا المبلغ مضمونا على من في يده له غنمه وغرمه . وفي حالة ما إذا أخلف العميل وعده، يجوز مصادرة المبلغ النقدى إذا اشترط ذلك في العقد على ان لا يستقطع منه إلا بمقدار الضرر الفعلى المتحقق من جراء النكول، فاذا تم بيع العقار بأقل من المبلغ الأصلى المستثمر يحق استقطاع ما يقابل الخسارة المتحققة من المبلغ النقدي المودع، ولا يجوز أخذ شيء من ذلك إذا تم استيفاء كامل المبلغ الأصلى المستثمر عند بيع العقار " .

أما إذا نكل العميل وامتنع عن ابرام عقد الاجارة، فيحق هنا للبنك الحصول على التعويض المناسب عن الضرر الفعلي الذى لحق به جراء النكول، وفي هذه الحالة تعويض البنك يكون بحسب قيامه ببيع العين أو تأجيرها للغير على النحو التالي :

- عند التأجير للغير : يحق للبنك تحميل العميل الواعد بالاستئجار الفرق بين الأجرة الفعلية والأجرة المحددة في الوعد .

- عند بيع العين : يحق للبنك تحميل الواعد بالاستئجار النقص ما بين ثمن البيع وتكلفة العين إن وجد نقص (دون أخذ الربح في الحسبان) . وإذا باعها بنفس التكلفة أو بأكثر، فلا يطالب العميل بشيء، وتبقى الزيادة من خالص حقه لأنه هو المالك للعين .

المسألة ٦٥ (٤/١٥) :

ضوابط تملك المؤجر للعين

المبدأ العام

يتم شراء وتملك العين من قبل البنك المؤجر قبل ابرام عقد الاجارة إذا كانت معينة أو بعده إذا كانت الاجارة موصوفة في الذمة . ويشترط أن يكون هذا الشراء على مسؤولية البنك، كما يجب أن يتحمل تبعات مخاطر ملكه وعدم تحويلها إلى العميل الواعد بالاستئجار . وأي تصرف يزيل هذا النوع من المخاطر يؤدي إلى انحصار دور البنك المؤجر في مجرد التمويل لا غير، وهو ممنوع شرعا .

التوضيحات

تعتبر الاجارة من عقود المعاوضات التي فيها تمليك منافع الأشياء بعوض، ولذلك لا بد أن يكون المؤجر مالكا لهذه المنافع حتى يتسنى له تمليكها للغير، وطريق ذلك قد يكون إما بتملكه للأعيان المؤجرة ذاتها أو بتملك منفعتها بطريق استئجارها من المالك الأصلي . ولكن في تطبيقات الاجارة المنتهية بالتمليك لا بد أن يكون المؤجر مالكا للعين ذاتها حيث إنه يقوم بتمليك تلك العين للمستأجر في نهاية مدة الاجارة .

وتقوم البنوك الاسلامية غالبا بشراء وتملك الأعيان محل عقود الاجارة بعد مرحلة الوعد بالاستئجار الصادر من عميل البنك الاسلامي، وهي لا تقوم بابرام عقود الاجارة إلا بعد

التملك الحقيقي لها [١٧٧]، ذلك أنه يشترط في الاجارة المعينة وجود العين المؤجرة في ملك المؤجر وقت ابرام العقد [١٧٨].

ولكن نعلم أن الاجارة كما يصح أن ترد على العين المعينة، يصح أيضا أن ترد على ما في الذمة، وهي الاجارة الموصوفة في الذمة، ففي هذه الحالة الأخيرة قد يبرم المؤجر العقد قبل شراء وتملك العين لأنه يلتزم فقد بتسليمها حسب المواصفات المحددة المتفق عليها . فحينئذ لا تحتاج الاجارة التمليكية الموصوفة إلى وجود وعد بالاستئجار ولا إتفاقية تأجير رئيسية أو إتفاقية تعاون تأجيري، كما لا تحتاج إلى النص على إلزامية الوعد، وتوضيخ كيفية تعويض الضرر في حالة الاخلال، لأن عقد الاجارة الموصوفة يسبق غالبا شراء العين من قبل المؤجر .

وسواء تم شراء المؤجر للعين قبل ابرام عقد الاجارة أو بعده، فإنه لا بد من مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك . وقد لوحظ أن كثيرا من التطبيقات للاجارة التمليكية تنزلق في مخالفات واضحة بهذا الشأن نتيجة رغبة المؤجر في إزالة أي مخاطر قد يتعرض لها،

---

[١٧٧] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة، القرار ١٣ (٣/١) : " إن عقد الايجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات وأن يبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد " .

[١٧٨] بحث الايجار المنتهي بالتمليك دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والفقه الوضعي للدكتور حسن الشاذلي، يقول فيه " وكذلك لا يجوز إجارة عين غير مملوكة للمؤجر، وذلك لأن الاجارة تمليك لمنافع العين بعوض، وهذا التمليك يستدعي أن تكون العين مملوكة لمن يُملِّك منفعتها بعوض، فإذا كان مالكا لها صح تأجيرها، أي بيع منفعتها، وإلا لم يصح له تأجيرها، فحكمها حكم البيع".

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

ومحاولته حصر دوره كمجرد ممول لا غير . وقد تظهر هذه التجاوزات في اتفاقية التعاون الايجاري أو الاتفاقية الرئيسية للتأجير، كما قد تظهر في بعض الحالات الأخرى في عقد الاجارة نفسه أو في عقد توكيل الواعد بالاستئجار بشراء العين .

ومن هذه التصرفات الممنوعة ما نراه من نفي المسؤوليته عن المؤجر عن عدم مطابقة العين للمواصفات المطلوبة وعن أي عيوب تظهر في العين، ومطالبة البنك عميله الواعد بالاستئجار بتحمل المصاريف والأعباء التى يكون قد تحملها من جراء عدم تنفيذ المورد للعملية، وكذلك تحميل الواعد مسؤولية أي نقص في مكونات العين أو أي خطأ في مواصفاتها بسبب كونه هو الذى حدد الكميات المطلوبة ونوعيتها ومواصفاتها ومصدرها وبلد منشئها [١٧٩] ... فهذه كلها تصرفات غير مقبولة شرعا لأن الشراء يتم لصالح البنك وعلى ملكه، وهو الذي يجب أن يتحمل تبعات كل ذلك وليس العميل بصفته الواعد أو الوكيل أو حتى المستأجر .

وقد أوضح المستشار الشرعي لمجموعة البركة أن " شراء المعدات أو العقارات من مالكها ثم ايجارها إليه ايجارا منتهيا بالتمليك جائز شرعا، شريطة عدم الربط بين الشراء وبين الاجارة ... لأن ذلك يزيل عنصر المخاطرة (الضمان)، ويجعل ربح العملية من (ربح ما لم يضمن) " [١٨٠] . كما أنه أوضح أن

---

[١٧٩] الهيئة الشرعية الموحدة (٧/٩)

[١٨٠] المستشار الشرعي لمجموعة البركة، الأجوبة الشرعية ج٢ فتوى ٨٧ .

ادراج هذه الخطوات (الشراء، ثم الاجارة، ثم التمليك) في إطار التعاقد الذي هو بمثابة مواعدة لتنظيم شروط التعامل لأن ما يتضمنه هذا الاطار لايرقى إلى درجة الالتزام العقدي أو الشرطي بحيث ينتفي معه الضمان، وإنما هي مواعدات قد تستوجب التعويض إن حصل ضرر فعلي .

المسألة ٦٦ (٥/١٥) :

توكيل المستأجر بشراء العين

المبدأ العام

يجوز توكيل الشخص الراغب في الاستئجار بشراء ما يحتاجه من أعيان مما هو محدد الأوصاف والثمن، وذلك بأن يكون الشراء لحساب المؤجر (البنك) بهدف تأجير تلك الاشياء للوكيل بعد حيازته لها، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير المستأجر (عميل البنك) كلما تيسر ذلك .

التوضيحات

تعتبر الاجارة المنتهية بالتمليك من أهم الصيغ المتعامل بها لدى البنوك الاسلامية بعد صيغة المرابحة، وهي تلتقي مع المرابحة في الخطوات الاجرائية الأولى لتنفيذها . ذلك أن منطلق هذه العملية يبدأ من وجود احتياج لدى عملاء البنك لاقتناء أعيان وأصول لنشاطهم، فهم الذين يحددون مواصفات العين المطلوبة، كما أنهم يكونون على دراية ومعرفة أفضل بالموردين ...

ولذا فإن عمليات التأجير التمليكي غالبا ما تبدأ باتصالات مباشرة بين العملاء والموردين للحصول على أدق مواصفات السلعة وعلى عروض أسعار، وتواريخ التسليم وغيرها من البيانات... ثم يتوجه هؤلاء العملاء إلى البنك بقصد الحصول على تمويل تأجيري بحيث يقوم البنك بشراء الأصول ثم تأجيرها عليهم . ولنفس الأسباب السابقة تلجأ البنوك الاسلامية أيضا لهؤلاء العملاء ذاتهم، فتوكلهم بشراء الأعيان والأصول المطلوب

تأجيرها لهم . ومن هنا يثور الاشكال حول مدى شرعية هذا التوكيل، وما هي ضوابطه ؟ وقد كان هذا الموضوع محل اهتمام مجمع الفقه الاسلامي حيث قام بدراسة مستفيضة ومناقشات واسعة لهذه المسألة وغيرها من الاسفسارات التى تقدم بها البنك الاسلامي للتنمية بخصوص عمليات الايجار .

وقد قرر مجلس المجمع ما يلي : " إن توكيل البنك الاسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الاشياء بعد حيازة الوكيل لها، هو توكيل مقبول شرعا، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور اذا تيسر ذلك " [١٨١] .

وهكذا وضعت فتوى المجمع المبدأ العام وهو جواز توكيل العميل الراغب باستئجار العين للقيام باجراءات شرائها من المورد، وإن كانت قد صرحت بأفضلية توكيل غير العميل بذلك .

ولا بد في هذه الحالة عدم تحميل الوكيل مسؤوليات تخرج عن نطاقه، وتعفي البنك مما هو واجب عليه كمالك للعين، وهو ما تم معالجته في المسألة السابقة (٤/١٥)، كما لا يصح ما تقوم به بعض الجهات من اعتبار تسلم الوكيل للعين من المورد بمثابة التسلم الحكمي للعين من قبل المؤجر دون الحاجة لابرام عقد الاجارة أو ايجاد صيغة العقد على الأقل بايجاب وقبول .

---

[١٨١] مجمع الفقه الاسلامي الدورة الثالثة قرار رقم (ب) .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

المسألة ٦٧ (٦/١٥) :

تسجيل العين المؤجرة صوريا باسم المستأجر

المبدأ العام

لا مانع من تسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر لأغراض نظامية أو لأغراض تفادي تحمل تكلفة التسجيل مرتين أو للاستفادة من اعفاءات ضريبية أو غيرها، بشرط مراعاة حصول المؤجر على سند ضد من المستأجر لاثبات أن ملكية العين في الحقيقة والواقع هي للمؤجر وليس للمستأجر.

التوضيحات

برزت هذه المسألة بشكل ملح بعد قيام البنوك الاسلامية بالتمويل التأجيري، إذ وجدت أن أسلوب التأجير المنتهي بالتمليك يؤدي إلى تسجيل ملكية العين مرتين .

- الأولى : عند تملك البنك للعين في البداية،
- والثانية : بعد نقل ملكيتها بأي شكل من الأشكال للمستأجر في نهاية المدة .

وقد تسبب تسجيل العين مرتين إلى دفع مصاريف التسجيل مرتين كذلك، وهو ما يثقل كاهل المتعاملين وبالتالي لا يناسب العديد منهم مما يضطرهم لاجتناب هذ الأسلوب في التعامل .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

إن حكم هذا التصرف الجواز كما جاء في عدد من الفتاوى[١٨٢]، حيث لم تمانع من أن يتم تسجيل العين - التى يشتريها البنك بغرض تأجيرها إجارة منتهية بالتمليك - مباشرة باسم العميل المستأجر، ولكن يشترط الحصول من هذا المستأجر على سند ضد بأن هذا الافراغ عمل اجرائي ولا يترتب عليه تمليك العين، فهو عبارة عن اقرار منه بأن العين في الحقيقة والواقع مملوكة ملكية خالصة للبنك .

وجاء في فتاوى الراجحي أنه " اذا كانت هذه الطريقة لا تعتبر غشا نحو القانون في البلد الذي تتم فيه العملية وانما تعتبر مخرجا قانونيا واستفادة من ثغرة من ثغرات القانون فان الهيئة لا ترى مانعا من الدخول في هذه العملية " [١٨٣] .

---

[١٨٢] الأجوبة الشرعية للدكتور أبوغدة ج٤ ف٢٧٤
وفتوى الهيئة الشرعية الموحدة في الاجتماع الثامن (٩٧/٢) : " اطلعت الهيئة على استفسار البنك بشأن مشروعية اضافة البند التالي في عقد الاجارة لتفادي تسجيل العين مرتين، وهو : " من المتفق عليه صراحة فيما بين الفريقين بأن العلاقة الرابطة فيما بينهما هي علاقة مالك ومستأجر . وقد اتفقا ولأسباب محض عملية على تسجيل السيارة موضوع هذا العقد لدى الدوائر المختصة استنادا لأحكام القانون رقم ٢٠/ ٥/ ١٩٣٥ المتعلق ببيع المركبات والسيارات والآلات الزراعية والصناعية دينا لمواعيد معينة، وذلك كاحتياط فيما لو اتفق الفريقان على تحويل التأجير إلى عقد بيع ناجز لصالح المستأجر " . وأقرت الهيئة إضافة هذا البند .

[١٨٣] فتوى شركة الراجحى المصرفية للاستثمار رقم (١١٢)

المسألة ٦٨ (٧/١٥) :

كيفية نقل ملكية العين المؤجرة

المبدأ العام

في الاجارة التمليكية، يجب تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر بوثيقة مقترنة بعقد الاجارة، ولكنها مستقلة عنه . وقد تتخذ هذه الوثيقة أحد الأشكال الأربعة التالية : إما وثيقة وعد بالبيع، أو وعد بالهبة، أو عقد هبة معلق على شرط السداد، أو وثيقة تعطي للمستأجر حق الخيار في تمديد الايجار أو رد العين المؤجرة أو اختيار شرائها بسعر السوق.

التوضيحات

تتميز صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة العقد، وعليه فإنه يستوجب في هذه الصيغة تحديد طريقة التمليك [١٨٤] .

وقد نبهت كثير من قرارت وتوصيات الهيئة الشرعية الموحدة لمجموعة البركة إلى عدم صحة تحديد طريقة تمليك العين ضمن بند من بنود عقد الاجارة نفسه، وإنما يجب أن يكون ذلك بوثيقة مقترنة بعقد الاجارة، ولكنها مستقلة عنه [١٨٥] . ولعلّ

[١٨٤] الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة ج٤ فتوى ٢٣٦ :
" يجب تحديد طريقة التمليك الذي سيتم في نهاية مدة الايجارن هل هي بالهبة التي ستبرم حينئذ تنفيذا للوعد، أو بالهبة المعلقة على سداد آخر قسط، أو بالبيع بثمن رمزي أو بقيمة العين المأجورة وذلك منعا للتنازع، وا لله أعلم " .

[١٨٥] الهيئة الشرعية الموحدة فتوى (١٥/٩) : " الوعد بالبيع يجب أن يكون مستقلا عن عقد الاجارة وليس بندا من بنوده " .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

ذلك خشية الوقوع فيما نهى عنه الشرع من اشتراط شرط في العقد، أو اشتراط عقد في عقد . وتجدر الاشارة أن الدكتور حسن الشاذلي تناول تفصيل هذه الاشكالية، وتوصل في بحثه إلى أن تلك المنهيات لا تتوفر في عقد الاجارة المنتهية بالتمليك [١٨٦] .

وقد تتخذ وثيقة تمليك العين للمستأجر إحدى الأشكال الأربعة التالية : إما وثيقة وعد، أو عقد بيع، أو عقد هبة، أو وثيقة تعطي للمستأجر حق الخيار في تمديد الايجار أو رد العين المؤجرة أو اختيار شراءها بسعر السوق .

وسوف نبين الطرق الثلاثة الأولى فيما يأتي من الدليل بشكل مفصل، أما الطريقة الرابعة التى جاء ذكرها في قرار مجمع

---

[١٨٦] بحث الايجار المنتهي بالتمليك دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والفقه الوضعي للدكتور حسن الشاذلي، يقول فيه :

" وبناء على هذا التفسير لحديث النهي عن شرطين في بيع، يكون المراد بالشرطين المنهي عن اشتراطهما في البيع الشرطين الفاسدين فأكثر، فاشتراط مثل هذه الشروط يفسد العقد . أما الشروط الصحيحة - شرطا واحدا أو أكثر - فإنه تصح، ويصح العقد معها... والشرط الصحيح هو الذي يحقق مصلحة العقد أو مصلحوة المتعاقدين، وألا يناقض المقصود الأصلي من العقد، ولا يخالف نصا شرعيا من كتاب أو سنة، ولا يؤدي إلى محظور شرعي، ولا إلى غرر، ولا إلى ما يستحيل الوفاء به " .

" يجوز أن يجتمع عقد الاجارة مع عقد البيع على رأي المالكية والحنابلة والشافعية (إذا كانا صفقة واحدة) وابن تيمية والامامية، وحينئذ يراعى تطبيق أحكام كل عقد عليه " ... وعليه فهو يرى " أنه لا مانع من اجتماع عقد البيع مع عقد الاجارة سواء أكان العقدين واردين على محل واحد - كما في الاجارة المنتهية بالتمليك - أو كانا واردين على محلين مختلفين، طالما توافرت أركان كل عقد منهما وشروط صحته . وأما حديثنا (النهي عن بيعتين في بيعة) وعن (صفقتين في صفقة) فقد فسره بعض العلماء بأن المراد به النهي عن إيجاب البيع في سلعة بثمنين مختلفين إلى أجلين .. أو إيجاب البيع في سلعتين بثمنين مختلفين، ثم يقبل الآخر، ثم يفترقان على هذا دون تحديد لثمن معين، وأجل معين أو سلعة معينة " .

الفقه الاسلامي، فهي عبارة عن وثيقة تعطي حق الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الايجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية : إما مد مدة الاجارة، أو إنهاء عقد الاجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها، أو شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الاجارة [١٨٧] ".

---

[١٨٧] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الخامسة - قرار ٤٤ (٦/٥) :

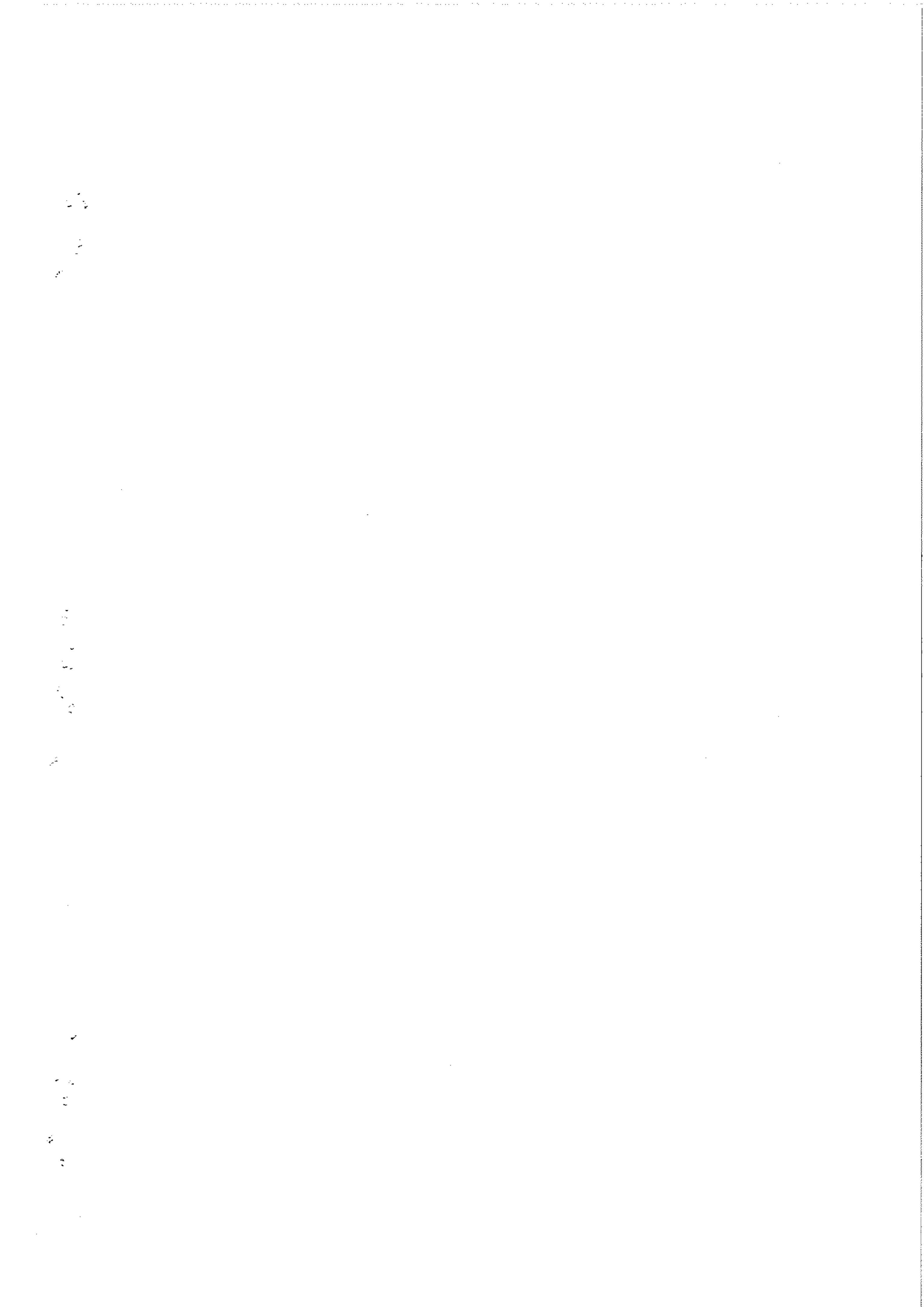
أولا : الأولى الاكتفاء عن صور الايجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلات التاليان :

(الأول) : البيع بالاقساط مع الحصول على الضمانات الكافية .

(الثاني) : عقد اجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الايجارية المستحقة خلال المدة واحد من الأمور التالية :

- مد مدة الاجارة .
- إنهاء عقد الايجارة ورد العين المأجورة الى صاحبها .
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الاجارة .

ثانيا : هناك صور مختلفة للايجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها الى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الاسلامية، لدراستها واصدار القرار في شأنها .



المسألة ٦٩ (٨/١٥) :

الاجارة المقترنة بوعد بالتمليك بالهبة أو بالبيع

المبدأ العام

يجوز أن تقترن الاجارة التمليكية بوعد بالتمليك سواء كان في صورة وعد بهبة العين أو وعد ببيعها، ويشترط أن يكون هذا الوعد بوثيقة منفصلة مستقلة عن عقد الاجارة . كما أن هذا الوعد يكون ملزما لمن صدر منه أي للمؤجر، وفي حالة وجود وعد من المستأجر بشراء العين فإن اللزوم يكون على أحد الطرفين فقط والأفضل أن يكون المؤجر الواعد بالتمليك هو الملزم بالوعد، أما الطرف الآخر فيجب أن يبقى مخيرا لأن المواعدة من طرفين تأخذ حكم العقد .

التوضيحات

من الصور الشائعة للاجارة المنتهية بالتمليك، الاجارة المقترنة بوعد بتمليك العين المؤجرة سواء عن طريق الهبة أو البيع . وقد أجازت الفتاوى المعاصرة هذه الصورة بشقيها، ومن ذلك :

أولا : إجازة مجمع الفقه الاسلامي للاجارة المقترنة بوعد بالهبة حيث جاء ضمن قراراته ما ينص على " إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الاجارة جائز بعقد منفصل " [١٨٨] . وقد أكّد العلماء المشاركون في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي جواز الاجارة التمليكية إذا روعي فيها " نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذا لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر " [١٨٩] .

[١٨٨] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة أكتوبر ١٩٨٦م، قرار ١٣ (٣/١) .
[١٨٩] الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، مارس ١٩٨٧م .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

ثانيا : إجازة ندوات البركة للاجازة المقترنة بوعد بالبيع، حيث نصت إحدى فتاواها أنه " في حالة الايجار المنتهي بالتمليك يجوز للمالك المؤجر أن يصدر وعدا بأن يبيع محل الايجار الى المستأجر في مواعيد مختلفة بأثمان مختلفة يختار المستأجر احدها مستقبلا، ويجرى بموجبه البيع بين الطرفين في حينه بين الطرفين " [١٩٠] .

وتجدر الاشارة أنه سواء كانت وثيقة الوعد المقترنة بعقد الاجارة هي وعد بالهبة أو بالبيع، فإنه يجب في كلتي الحالتين أن يكون الوعد بوثيقة منفصلة مستقلة عن عقد الاجارة كما أشار لذلك قرار مجمع الفقه السابق، وكذلك فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة التي تنص على " إن الوعد بالبيع يجب أن يكون مستقلا عن عقد الاجارة وليس بندا من بنوده " [١٩١] . هذا ولم تمانع بعض الفتاوى الأخرى من دمج الوعد بعقد الاجارة لأن ذلك – حسب رأي الهيئة الشرعية للراجحي [١٩٢] – يفي بالغرض المقصود استنادا على ما أثر لدى بعض فقهاء السلف وما

---

[١٩٠] ندوة البركة السادسة (٦/٨) . ويراجع أيضا فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٢٤ : " البيع من العقود التي لا تقبل الاضافة إلى المستقبل، فهو من العقود الباتة، ولذلك لا ينعقد ولا يصح . ولكن تجوز المواعدة على التبايع، فإذا انتهت مدة الاجارة أو فسخت أحدث المتعاقدان بيعا للعين المؤجرة " .

[١٩١] فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (١٥/٩) .

[١٩٢] فتوى شركة الراجحى المصرفية للاستثمار رقم ٩٥ : " يمكن أن ...يشترط الطرفان في عقد الاجارة أن المالك المؤجر يلتزم بأن يبيع العين المأجورة للمستأجر في نهاية مدة الاجارة بثمن يحددانه في العقد اذا وفى المستأجر بأقساط بدل الايجار في مواعيدها وسائر التزاماته التى يوجبها عليه عقد الاجارة . فترى الهيئة أن هذا الشرط مقبول ويعتبر صحيحا ملزما ويفي بالغرض المقصود استنادا على ما أثر لدى بعض فقهاء السلف وما نص عليه المذهب الحنبلي.

نص عليه المذهب الحنبلي، وهو ما يفهم أيضا من فتوى بيت التمويل الكويتي [١٩٣] .

وأما بخصوص مسألة إلزامية هذا الوعد أو عدمه، فإن الفتاوى الجماعية المعاصرة أخذت بالرأي المشهور عند المالكية، وهو أن الوعد ملزما لمن صدر منه إذا كان الموعود قد دخل بسبب هذا الوعد في شيء . ومن ذلك فتوى المؤتمر الأول والثاني للمصرف الاسلامي [١٩٤]، وقرار مجمع الفقه الاسلامي الذي يقر الزامية الوعد الصادر على وجه الانفراد من أحد المتعاقدين، ويمنع المواعدة التي تصدر من الطرفين لأنها تكون في حكم العقد [١٩٥] .

---

[١٩٣] فتوى بيت التمويل الكويتي ١٤٧ = ٢٤١ : " يجوز في الاجارة وعد المالك للمستأجر بهبة العين المأجورة عند انتهاء مدة الاجارة، وهي [وعد] هبة معلقة على سداده الأجرة كاملة " .

[١٩٤] فتوى المؤتمر الثاني للمصرف الاسلامي عام ١٤٠٣ هـ : " وأما بالنسبة للوعد وكونه ملزما للآمر أو للمصرف أو كليهما، فإن الأخذ بالالزام هو الأحفظ لمصلحة التعامل واستقرار المعاملات، وفيه مراعاة لمصلحة المصرف والعميل، وإن الأخذ بالالزام أمر مقبول شرعا، وكل مصرف مخير في أخذ ما يراه في مسألة القول بالالزام حسب ما تراه هيئة الرقابة الشرعية لديه " .

[١٩٥] مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الخامسة، قرار ٤٠-٤١ (٢/٥ - ٣/٥) :

" الوعد وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد، يكون ملزما للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقا على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد . ويتحدد أثر الالزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلا بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر .

والمواعدة، وهي التي تصدر من الطرفين، تجوز في بيع المرابحة بشرط الخيار للمتواعدين، كليهما أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خيار فإنها لا تجوز لأن المواعدة الملزمة في بيع المرابحة تشبه البيع نفسه، حيث يشترط عندئذ أن يكون البائع مالكا للمبيع حتى لا تكون هناك مخالفة لنهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الانسان ما ليس عنده " .

وعلى هذا الأساس يكون الوعد بتمليك العين للمستأجر ملزما من جانب البنك المؤجر الذى صدر عنه الوعد . أما ما نجده في بعض التطبيقات المعاصرة من تقديم الواعد بالاستئجار وعدا بشراء العين أثناء مدة الاجارة أو في نهايتها، وهو أمر نادر الحدوث، ففي هذه الحالة يجب أن يلزم أحد الطرفين بالوعد، الواعد بالشراء وهو المستأجر، أو الواعد بالبيع وهو المؤجر، ولا يمكن الزامهما معا، بل لا بد أن يبقى أحدهما مخيرا بين تنفيذ وعده أو العدول عنه . ولا يخفى أن الزام المؤجر بوعده ببيع العين في نهاية عقد الاجارة هو الأولى والأفضل لأن المستأجر هو المتضرر الأول عادة في حالة عدم تملكه للعين حيث إن أقساط عقد الاجارة التمليكية غالبا ما تكون مرتفعة ويؤخذ ثمن العين بعين الاعتبار عند تحديدها.

المسألة ٧٠ (٩/١٥) :

خصائص الوعد بالتمليك وضوابط تنفيذه

المبدأ العام

في الاجارة التمليكية المقترنة بوعد بالهبة، يلتزم المؤجر بهبة العين للمستأجر بعد انتهاء مدة الاجارة واستيفاء جميع الأقساط المتفق عليها . أما الاجارة التمليكية المقترنة بوعد بالبيع، فإن أنواعها متعددة حسب زمن تنفيذ الوعد في نهاية مدة الاجارة أو في أثنائها، وكذلك حسب ثمن البيع هل هو سعر رمزي، أو سعر السوق الحقيقي، أو سعر محدد متفق عليه، وكل ذلك صحيح لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع . هذا وفي جميع الحالات، لا بد من ابرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا يُكتفى بنقل ملكية العين بمجرد وثيقة الوعد الأولى .

التوضيحات

بالنسبة للاجارة التمليكية المقترنة بوعد بالهبة، فإن شكلها السائد هو أن يقدّم المؤجر وعدا بهبة العين المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة الاجارة بعد استيفاء جميع الأقساط الايجارية المستحقة .

أما في الاجارة التمليكية المقترنة بوعد بيع، فهناك أنواع متعددة لها . فقد يتحدد وقت التمليك أي زمن تنفيذ الوعد إما في نهاية مدة الاجارة، أو أثناء فترة العقد .

فإذا كان زمن تنفيذ الوعد محدد بنهاية مدة الاجارة، فإن المؤجر يعد حينئذ ببيع العين بسعر رمزي، حيث تكون أقساط الاجارة متضمنة ثمن العين، بالرغم من اعتبارها أجرة .

وإذا كان التمليك في أي وقت أثناء سريان عقد الاجارة، بأن يُنصّ في وعد البيع على التزام المؤجر بتمليك العين للمستأجر أثناء مدة الاجارة في تواريخ محددة، وهذا ما أقرته فتوى ندوة البركة السادسة :

" في حالة الايجار المنتهي بالتمليك يجوز للمالك المؤجر أن يصدر وعدا بأن يبيع محل الايجار الى المستأجر في مواعيد مختلفة بأثمان مختلفة يختار المستأجر أحدها مستقبلا، ويجرى بموجبه البيع بين الطرفين في حينه بين الطرفين " [١٩٦] .

في هذه الحالة يُحدّد المؤجر ثمن البيع الذي ينفذ به وعده، فقد يكون سعر السوق، أو باقي الأقساط المستحقة، أو يحدد جدولا زمنيا لتنفيذ الوعد، ويضع أسعارا محددة لكل تاريخ، والعبرة في تحديد السعر هنا هو ما يتفق عليه الطرفين . وقد أشارت لذلك نفس الفتوى السابقة للبركة :

" إذا رغب المستأجر (في الايجار المنتهي بالتمليك) بتعجيل التملك لمحل الاجارة بالشراء قبل انتهاء مدتها فإن العبرة بالثمن الذي يتم عليه الاتفاق بين الطرفين، سواء كان بمقدار ما بقي من أقساط الايجار، أو بأقل او باكثر، لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع " [١٩٧] .

---

[١٩٦] ندوة البركة السادسة، فتوى (٦/٨) الفقرة ٢ .

[١٩٧] المرجع السابق، فتوى (٦/٨) الفقرة ٣ .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

ولا يخفى هنا أن تحديد ثمن البيع بكامل الأقساط الايجارية المستحقة يترتب عليه في الواقع العملي دفع المستأجر لأصل العين زائدا الأرباح المقررة، ولذا فإنه من الأعدل تخفيض ثمن البيع والاقتصار على قيمة الأصل فقط أو قيمة الأصل بزيادة معقولة، أو تحديده كما جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة وفقا لقيمة محددة في جدول متفق عليه . فقد جاء في هذه الفتوى :

" ترى الهيئة جواز النص في عقد الاجارة على حق المستأجر في أي وقت من أوقات سريان العقد أن يطلب شراء العين المؤجرة على أن يتم ذلك بالقيمة المحددة بالجدول الملحق بعقد الايجار بدلا من القيمة الدفترية وقت طلب الشراء، حيث إن مطالبة المستأجر عند الشراء بالقيمة المحددة بالجدول أعدل من القيمة الدفترية لمراعاة الزيادة عليه عن أجرة المثل في التأجير المنتهي بالتمليك " [١٩٨] .

هذا وفي جميع الحالات لا بد من صيغة جديدة في حينه لتمليك العين للمستأجر تنفيذا للوعد، ولا يصح الاكتفاء بنقل تلك الملكية بمجرد وثيقة الوعد، لأن التمليك لا يتم بالوعد وإنما يتم بالعقد، وعقد البيع لا يقبل الاضافة للمستقبل فوجب ابرامه في حينه . وهذا ما جاء في فتوى بيت التمويل الكويتي [١٩٩]، وكذلك فتوى المستشار الشرعي للبركة التي تنص على أنه :

---

[١٩٨] فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩/ ٥) .

[١٩٩] بيت التمويل الكويتي، فتوى ١٤٢ = ٢٣٦ : " عقد الايجار المنتهي بالتمليك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلا عن عقد الايجار جائز " . وكذلك الفتوى رقم ٢٢٤ : " البيع من العقود التى لا تقبل الاضافة إلى المستقبل، فهو من العقود الباتة، ولذلك لا ينعقد ولا يصح، ولكن تجوز المواعدة على التبايع . فإذا انتهت مدة الاجارة أو فسخت أحدث المتعاقدان بيعا للعين المؤجرة " .

"لا مانع من أن يذكر في عقد الايجار أنه تنقل ملكية العين المستأجرة بعد سداد أقساط الايجار إلى المستأجر لكن لابد من إجراء عقد بيع في حينه، أي حين سداد جميع الاقساط، ولا يمكن عمل هذا العقد في بداية التأجير لأن عقد البيع لايضاف للمستقبل ولا مانع من المواعدة على اجراء البيع في حينه " [٢٠٠] .

وقد ذهبت بعض الفتاوى إلى تكييف الوعد الصادر من المؤجر بأنه ايجاب مؤقت بوقت، وهو شطر العقد، فإذا اقترن بالقبول خلال فترة صلاحية الايجاب أبرم العقد حينئذ .

" يجوز اصدار ايجاب محدد بوقت لبيع شيء بسعر معين . ويعتبر الموجب ملزما بهذا الايجاب طيلة مدته . وللطرف الاخر القبول او عدمه خلال المدة (وهذا المبدأ معتبر لدى فقهاء المالكية) " [٢٠١] .

" على أنه من الممكن إصدار المستأجر إيجابا منه بالشراء مربوطا بوقت ممتد من تاريخ الاصدار إلى أمد محدد ولو طيلة فترة الاستئجار مع تحديد الثمن . ويبقى الحق للطرف الآخر في إصدار قبول بالبيع وبمجرد التعبير عن الارادة بالبيع ينعقد في حينه ... أي يكون إيجابا مؤقتا بوقت وهو شطر العقد فإذا اقترن بالقبول خلال فترة صلاحية الايجاب أبرم العقد حينئذ " [٢٠٢] .

---

[٢٠٠] فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، ج٣ فتوى رقم ١٥٦ .

[٢٠١] فتوي بيت التمويل الكويتي رقم ١٤٧ .

[٢٠٢] فتوي المستشار الشرعي لمجموعة دلة البركة ج١ فتوى رقم (٢٠)

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

المسألة ٧١ (١٠/١٥) :

الاجارة المقترنة بعقد هبة معلق

المبدأ العام

يمكن لعقد الاجارة أن يقترن بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الايجارية، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة . وفي هذه الحالة، خلافا للاجارة المقترنة بوعد هبة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية لعدم تحقق الشرط .

التوضيحات

بدأت البنوك الاسلامية في الفترات الأخيرة استخدام صيغة الاجارة المقترنة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الايجارية كبديل عن الصيغة السابقة للاجارة المقترنة بوعد هبة، فهنا تكون الوثيقة المقترنة بعقد الاجارة وثيقة عقد وليس وثيقة وعد .

ومن المعلوم أن العقد، وإن كان معلقا، أقوى من الوعد وإن كان ملزما، لأن العقد يترتب عليه جميع آثاره، وأثر عقد الهبة المعلق هنا هو انتقال الملكية للمستأجر بمجرد سداد جميع الأقساط الايجارية خلال المدة المحددة وعدم الاخلال بشروط العقد، فلا حاجة لايجاد صيغة جديدة بعد ذلك . وإذا تخلف العميل عن سداد أي قسط ولو القسط الأخير فإن العين تبقى في ملكية المؤجر ولا تنتقل للمستأجر لعدم تحقق الشرط .

١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤

أما الوعد الملزم فلا يترتب عليه سوى حق للمتضرر في التعويض عند النكول عن التنفيذ، وهو لا يكفي لتحقيق انتقال ملكية العين ولو تم استيفاء جميع الأقساط الايجارية . ولذلك لا بد لانتقال الملكية من وجود صيغة لاحقة تنفيذا للوعد .

وتشترك صيغة الاجارة المقترنة بوعد بالهبة مع صيغة الاجارة المقترنة بعقد هبة معلق في كون الوثيقة المقترنة مهما كان نوعها يجب أن تكون مستقلة منفصلة عن عقد الاجارة وليس كبند من بنوده .

لقد أورد الدكتور عبدالستار أبوغدة هذا البديل في بحثه، ونبه فضيلته إلى أن الفقهاء اختلفوا في تعليق الهبة على شرط إلى رأيين، الأول : عدم صحة تعليقها على الشرط، وهو رأي الحنفية والشافعية والحنابلة والزيدية والامامية . والثاني وهو الأرجح : جواز تعليقها على الشرط، وهو قول في مذهب الحنفية أجاز تعليقها على الشرط الملائم أو المتعارف، وهو رأي المالكية، والظاهر في مذهب الإباضية [٢٠٣] .

---

[٢٠٣] بحث : الاجارة والاجارة المنتهية بالتمليك للدكتور عبدالستار أبوغدة .

المسألة ٧٢ (١١/١٥) :

الاجارة المقترنة بعقد بيع

المبدأ العام

لا يصح أن تقترن الاجارة بعقد بيع معلق على شرط سداد الأقساط الايجارية، لأن جمهور الفقهاء منعوا تعليق البيع على شرط .

التوضيحات

عالج بعض المعاصرن صيغة الاجارة المقترنة بعقد بيع، وهي صيغة تختلف عن الاجارة المقترنة بوعد بالبيع . ففي الأولى ينشأ عقد بيع العين بصفة متوازية مع عقد الاجارة، ولكن أثره لا يبدأ إلا بعد انتهاء عقد الاجارة وتحقق شرط استيفاء جميع الأقساط الايجارية، فهو عقد بيع معلق، وهو لا يحتاج لصيغة جديدة لتحققه بل تثبت آثاره بمجرد وجود الشرط . وهذا يختلف عن الوعد بالبيع الذي لا ينشأ التزامات متبادلة ولا يترتب مضمونه إلا بإنشاء صيغة جديدة لاحقة تفيد البيع بايجاب وقبول متبادلين .

لقد تعرض الدكتور حسن الشاذلي في بحثه [٢٠٤] عن الايجار المنتهي بالتمليك إلى هذه الصيغة، ومثّل بها بقول أحدهم : أجرتك هذه السلعة بأجرة هي كذا، على أنك إذا سددت الأجرة بانتظام حتى نهاية سنة كذا أو شهر كذا، بعتك هذه السلعة

[٢٠٤] بحث الايجار المنتهي بالتمليك للدكتور حسن الشاذلي منشور في أعمال الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي ص ٥٣٧-٥٣٨ .

المؤجرة بثمن هو كذا، ويقول الآخر قبلت ذلك، وبين فضيلته أن هذه الصيغة باتة في مدلولها، ويجتمع فيها عقدان عقد إجارة ناجز، وعقد بيع معلق على شرط وهو الانتظام في سداد الأجرة وهي كذا في مدة هي كذا ، كما أوضح أن هذا تعليق وليس اضافة إلى أجل، لأن الأجل المتفق عليه قد وضع في قالب شرط وهي سداد الأجرة في خلال هذه المدة .

وبعد مناقشة فضيلته لمسألة تعليق عقد البيع على شرط وبيان ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من عدم صحة ذلك، ذكر بأنه فصّل البحث والتمحيص في هذا الموضوع في كتابه نظرية الشرط، وبين أن للامام أحمد رأي بالجواز في رواية رجحها شيخ الاسلام ابن تيمية ودافع عنها، فقال ابن تيمية : " وذكرنا عن أحمد نفسه جواز تعليق البيع بشرط، ولم أجد عنه، ولا عن قدماء أصحابه نصا بخلاف ذلك، بل ذكر من ذكر من المتأخرين أن هذا لا يجوز... "، وخلص بعد ذلك لترجيحه القول بجواز تعليق عقود المعاوضات على شرط ملائم للعقد يحقق غرضا مشروعا .

وحيث إن هذا تعليق عقود البيع على شرط لم يصدر بشأنها - حسب اطلاعي - أي فتاوى جماعية، فإن الشبهات تبقى قائمة حول صيغة الاجارة المقترنة بعقد بيع معلق، ويكون من الأولى اجتناب التعامل بها على الأقل في الوقت الحاضر، خصوصا وأن الصيغ البديلة الأخرى كثيرة وتغنينا عن الدخول في الشبهات، والله أعلم .

المسألة ٧٣ (١٢/١٥) :

معالجة حالة عدم التمكن من نقل الملكية للمستأجر

المبدأ العام

في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين إلى المستأجر لأي سبب من الأسباب الخارجة عن نطاقه وكانت الأجرة المدفوعة زائدة عن أجرة المثل، فإنه يجب إعادة النظر في الأجرة السابقة المدفوعة بما يحقق العدالة للطرفين، وذلك بالرجوع إلى ثمن المثل .

التوضيحات

جاء في المسائل السابقة للاجارة العادية أنها تفسخ بسبب هلاك العين المستأجرة، وأن الأجرة تسقط على المستأجر في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة، ولا يصح شرعا اجباره بأداء كامل الأقساط الايجارية، أو تحميله تبعات مخاطر هلاك العين .

أما في حالة الاجارة المنتهية بالتمليك، فإنه تثور مسألة في غاية الأهمية، وهي كيفية معالجة حالة هلاك العين أو حدوث أي طارئ يؤدي إلى عدم التمكن من نقل الملكية للمستأجر .

فهل يقتصر كما في الاجارة العادية على عدم مطالبة المستأجر بدفع الأقساط المستقبلية ؟ أم أن هناك ضرر بالغ يحدث للمستأجر مما يستوجب إعطاءه الحق في مطالبة المؤجر بارجاع بعض الأجرة المدفوعة سابقا ولا سيما أن الأجرة في الاجارة التمليكية لا تمثل أجرة المثل الحقيقية وإنما تتضمن قيمة العين

المؤجرة مع الأرباح الخاصة بالمؤجر وإن كان هذا التقسيم داخلي لا يظهر في المستندات والتعاقدات بين الأطراف .

في هذه الحالات التى لا يتمكن فيها المؤجر من نقل ملكية العين للمستأجر لأي سبب من الأسباب الخارجة عن نطاق المستأجر، بينت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية أن هناك منهجين مختلفين للمعالجة بحسب كيفية وطريقة تمليك العين في نهاية العقد .

- فإذا كان التمليك مجانا عن طريق الهبة أو بسعر رمزي، فالأجرة في هذه الحالة تكون منتفخة حيث يكون المستأجر قد دفع أكثر من الأجرة الحقيقية طمعا في امتلاك المبيع في النهاية، وحينئذ يجب اعادة النظر في الأجرة السابقة كاملة بما يحقق العدالة للطرفين، وينص في العقد على هذا .

- أما إذا كان التمليك في نهاية مدة الاجارة بالقيمة السوقية أو الاتفاقية، فلا يجب هنا إعادة النظر في الأجرة لوجود تقسيط للأجرة وقيمة متبقية يتم التمليك في النهاية على أساسها .

مطبوعات مجموعة دله البركه

سلسلة الفتاوى :

* فتاوى ندوات البركة — جمع وتنسيق : د . عبد الستار أبو غدة
عز الدين خوجة

* فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة : — جمع وتنسيق : د . عبد الستار أبو غدة
عز الدين خوجة .

* الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية (٤ أجزاء) إعداد د . عبد الستار أبو غدة
* فتاوى المرابحة — جمع وتنسيق : د . أحمد محيي الدين - د . عبد الستار أبوغدة
* فتاوى المضاربة — جمع وتنسيق : د . أحمد محيي الدين - د . عبد الستار أبوغدة
* فتاوى المشاركة — جمع وتنسيق : د . أحمد محيي الدين - د . عبد الستار أبوغدة
* فتاوى الإجارة — جمع وتنسيق : د . أحمدمحيي الدين - د . عبد الستار أبو غدة

سلسلة صالح كامل للدراسات الاقتصادية :

* الغرر وأثره في العقود — د . الصديق محمد الأمين الضرير
* الخيار وأثره في العقود — د . عبد الستار أبو غدة
* آثار التغييرات في قيمة النقود وكيفية معالجتها د . موسى آدم عيسى
* أسواق الأوراق المالية وآثارها الإنمائية
في الاقتصاد الإسلامي — د . أحمد محيي الدين

سلسلة الأدلة الشرعية للعمل المصرفي الإسلامي :

* الدليل الشرعي للمرابحة — إعداد عز الدين خوجة
* الدليل الشرعي للإجارة — إعداد عز الدين خوجة

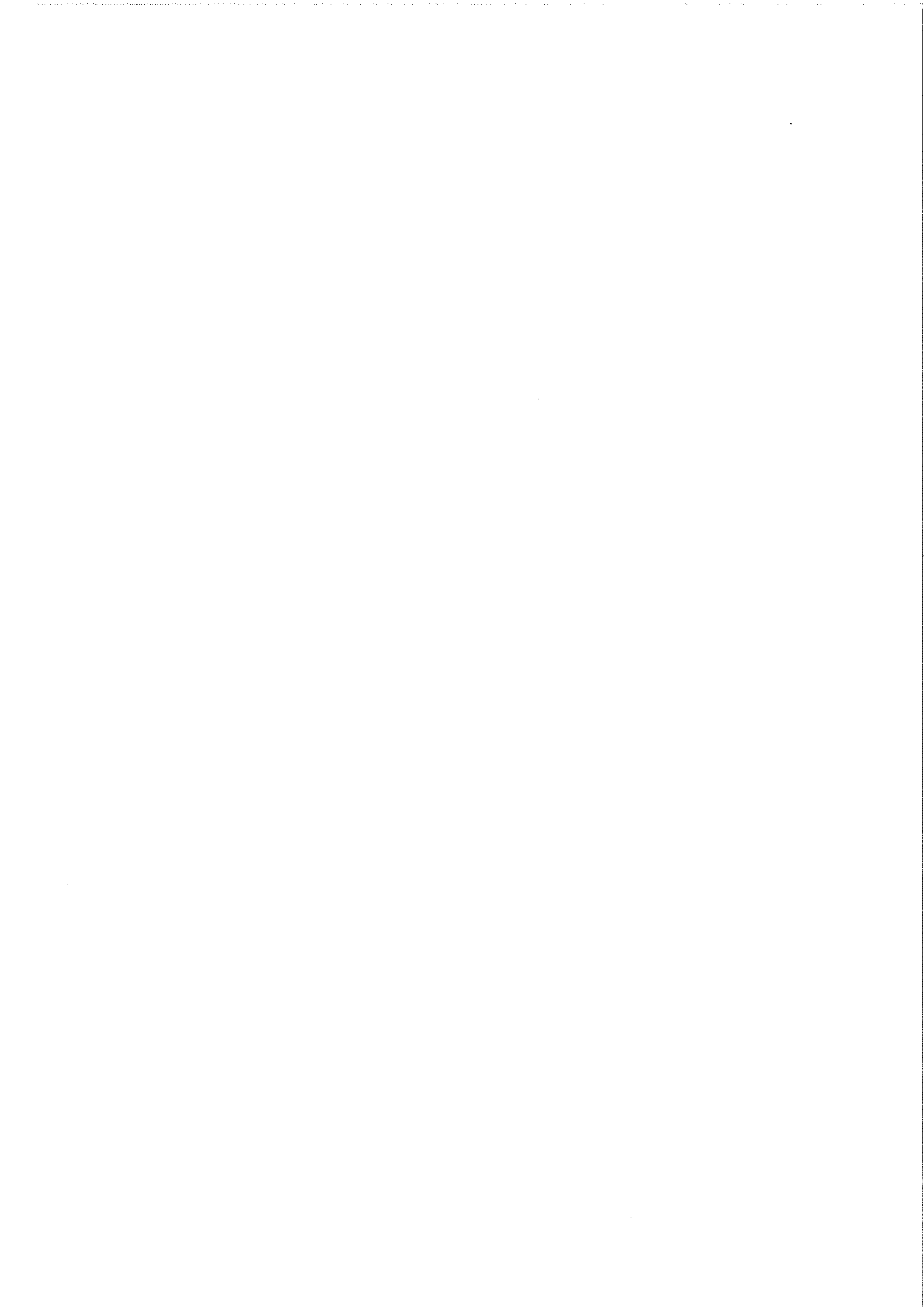


سلسلة المطبوعات الفقهية الاقتصادية :

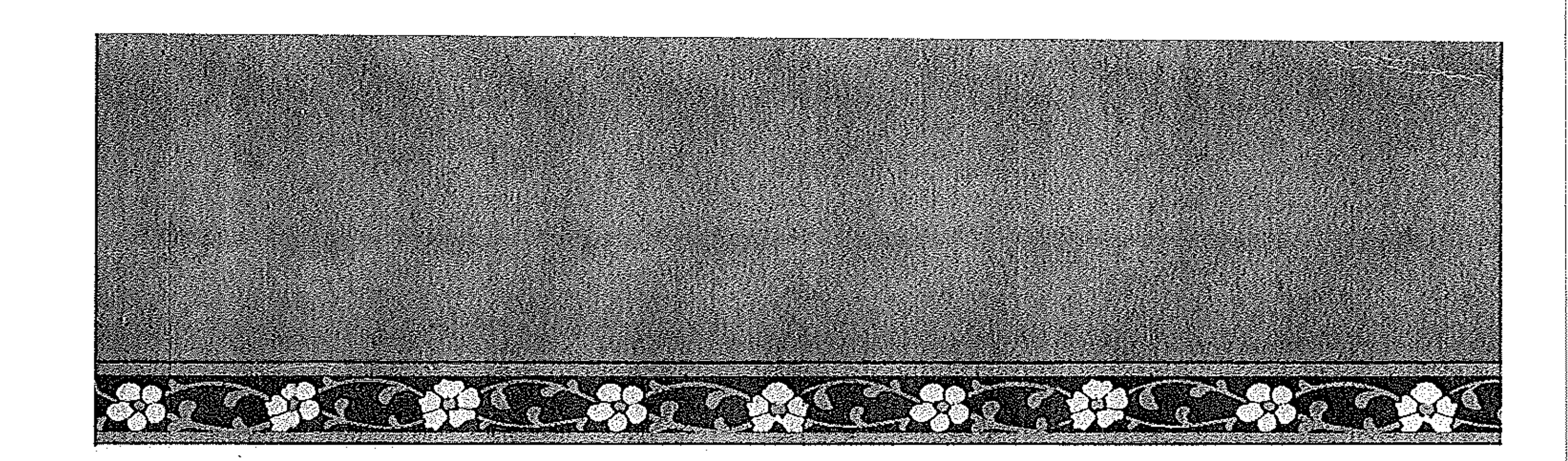
* أدوات الاستثمار الإسلامي «باللغة العربية والإنجليزية والفرنسية»	إعداد عز الدين خوجة
* المضاربة الشرعية (القراض)	إعداد عز الدين خوجة
* زكاة المشاركات في الصناديق والإصدارات	إعداد عز الدين خوجة
* نظرية العقد في الفقه الإسلامي	إعداد عز الدين خوجة
* صناديق الإستثمار الإسلامية	إعداد عز الدين خوجة
* المبادىء والقيم الإسلامية في المعاملات المالية في ضوء الكتاب والسنة	إعداد عز الدين خوجة
* المستخلص الحديث في علم المواريث	إعداد عز الدين خوجة
* تجارة عن تراضي مبادىء وممارسات	د . عبد الستار أبو غدة
* أوفو بالعقود	د . عبد الستار أبو غدة
* مسؤولية المراجع في ضوء القواعد الفقهية	د . عبد الستار أبو غدة
* الإجارة	د . عبد الستار أبو غدة

وسائل تربوية :

* وسيلة الموازين	إعداد عز الدين خوجة
* وسيلة مشاهير الصحابة	إعداد عز الدين خوجة
* وسيلة الغزوات	إعداد عز الدين خوجة









مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال

شركة البركة للاستثمار والتنمية

تليفون : ٦٧١٠٠٠٠ تحويلة ٢٦٨٦